

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會 函

機關地址：台北市安和路1段29號8樓
傳真：(02)27405668、27405659
電話及聯絡人：(02)27405665 分機118 劉培瑞
網址：<http://fredaroc.tworg.net>

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國108年6月5日
發文字號：(108)不動產開發全聯字第12135號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送108年5月17日第8屆第2次理事會議紀錄乙份，請查照。

正本：本會各會員團體
副本：

理事長 楊玉全

擬：全國知會員
網站公告
轉會理監事會

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會第 8 屆第 2 次理事會議紀錄

壹、時間：108 年 5 月 14 日（星期二）上午 11 時

貳、地點：台北美福大飯店九樓萬鴻廳（北市樂群二路 55 號）

參、出席：楊玉全、蔡竹雄、李明昌、李忠義、黃啟倫、郭敏能、李宗賢、
李明石、許東隆、郭淑珍、侯博文、楊岳虎、張耀煌、王雅麟、
葉曉甄、朱彥龍、江子超、黃炯輝、廖志鴻、簡文財、邱志揚、
吳玉山、郭嘉昌、張登陸、楊國志、黃錦地、吳政芳。

肆、貴賓、列席：

- （一）會務顧問陳董事長春銅
- （二）會務顧問林董事長敏雄
- （三）會務顧問陳董事長勝宏
- （四）會務顧問劉建築師世偉
- （五）苗栗縣不動產開發商業同業公會沈理事長林傑
- （六）嘉義市不動產開發商業同業公會呂理事長冠衡
- （七）宜蘭縣不動產開發商業同業公會游理事長禮信
- （八）花蓮縣不動產開發商業同業公會夏理事長貴勇
- （九）全聯會李榮譽秘書長謀定
- （十）高雄市不動產開發商業同業公會林秘書長佩樺
- （十一）新北市不動產開發商業同業公會秦秘書長作君
- （十二）桃園市不動產開發商業同業公會林秘書長宗良
- （十三）新竹市不動產開發商業同業公會葉秘書長瑾綸
- （十四）苗栗縣不動產開發商業同業公會黃秘書長震旭
- （十五）臺中市不動產開發商業同業公會蕭秘書長勝夫
- （十六）臺中市大台中不動產開發商業同業公會賴秘書長孟祺
- （十七）雲林縣不動產開發商業同業公會周秘書長宗正
- （十八）嘉義市不動產開發商業同業公會謝秘書長泳棠
- （十九）臺南市大台南不動產開發商業同業公會楊秘書長勢煌
- （二十）高雄市大高雄不動產開發商業同業公會黃秘書長榮昌
- （二十一）宜蘭縣不動產開發商業同業公會郭秘書長美玉
- （二十二）花蓮縣不動產開發商業同業公會陳秘書長毅夫
- （二十三）屏東縣不動產開發商業同業公會陳秘書長建宏
- （二十四）台東縣不動產開發商業同業公會吳秘書長明昌

李常務監事木鐸等 8 人、于秘書長俊明暨會務人員 10 人

伍、請假：蔡建生、張永義、陳武聰、劉炳煌、黃瑞明、林中進、楊文達、

鍾吉昌、紀吉川、施鴻圖、王世賢。

陸、主席：楊理事長玉全

紀錄：劉培瑞

柒、主席宣佈開會：

捌、討論提案：

第一案

案由：選任本會第8屆各專業委員會主任委員，敬請公決案。

說明：

- 一、依專業委員組織簡則第二條規定，應設置研展、法規、技術、財稅金融、房屋市場、公共關係等6個委員會。
- 二、各委員會置委員5-11人，主任委員1人，副主任委員1-2人，召集並主持各該委員會之會議，以往均由本會常務理事或常務監事選聘擔任。
- 三、上揭推薦主任委員名單通過後，各專業委員會委員除會員團體推薦外，餘授權各委員會主任委員自行邀請本會理監事或會員團體公司同仁擔任。

辦法：擬授權理事長推舉各委員會主任委員，俾續辦各委員會組成及運作事宜。

決議：研展委員會偏勞 張常務理事永義擔任，法規委員會偏勞 郭常務理事敏能擔任，技術委員會偏勞 蔡常務理事建生擔任，財稅金融委員會偏勞 洪常務監事平森擔任，房屋市場委員會偏勞 黃理事烱輝擔任，公共關係委員會偏勞 黃常務理事啟倫擔任。

第二案

案由：本會107年12月份至108年4月份經費收支報告表，敬請審議案。

說明：

- 一、本會107年12月份至108年4月份經費收支情形，(如資料手冊第117頁至第122頁)，業已先行送請李監事會召集人木鐸審核。
- 二、依據107年11月28日第7屆第12次臨時理監事會議審議通過，並提請第8屆第1次會員大會通過章程修訂案。本會108年度至

4 月 30 日止收入如次：

(一)會員入會費：150,000 元。

(二)常年會費：1,270,000 元。

(三)理監事捐助收入：7,700,000 元。(詳如資料手冊第 123 頁至 第 126 頁)

決議：照案通過

第三案

案由：本會 107 年度收支決算表(含收支報告表、資產負債表、現金出納表、各類基金收支表及財產目錄等)，敬請審議案。

說明：

一、本會 107 年度收支決算表詳如資料手冊(第 127 頁至 134 頁)。

二、本會 107 年度收支總額如次：

(一)收入：1,013,105 元。

(二)支出：2,314,260 元。

(三)餘絀：-1,301,155 元。

三、106 年累積結餘總額 2 百 60 萬 1 千 137 元整，

107 年結帳短絀 1 百 30 萬 1 千 155 元整，

故截至 107 年度累積結餘，總額 1 百 29 萬 9 千 982 元整。

四、收支決算表俟理事會通過、監事會覆核後連同監事會監察報告書提請會員大會追認。

決議：照案通過

第四案

案由：本會贊助台灣智慧城市發展協會參與「2019 智慧城市展」活動經

費壹拾萬元整，敬請追認案。

說明：

- 一、本會贊助台灣智慧城市發展協會參與「2019 智慧城市展」及「2019 海峽兩岸智慧城市科學教育研討會」，本展覽於108年3月26至29日於南港展覽館一館辦理完成，另於3月27日配合辦理「2019 海峽兩岸智慧城市科學教育研討會」。
- 二、經簽奉 理事長核示，業贊助新台幣壹拾萬元整。擬提請追認通過後，本贊助經費自本會專業委員會費項下辦理核銷。

決議：照案通過

第五案

案由：本會捐助財團法人台灣法學基金會108年度經費貳百萬元整，敬請決議案。

說明：

- 一、鑒於近年來房價成為輿論關注焦點，政府因輿論壓力而「打房」動作不斷，造成法令動輒檢討變動，使得原來穩定的經營環境受到干預，恐造成房市急凍，嚴重打擊民眾持有房地產之信心，衝擊我業生存空間，
- 二、本會第6屆多位理監事等均曾倡議籌組「基金會」，廣邀相關領域學者專家組成智庫及運作，向政府研提政策法規建議，舉辦研討會及辦理其他相關活動，以健全經營環境，促進都會區域發展，並於100年12月27日召開第6屆第9次理監事會提案獲決議通過捐助成立「財團法人台灣法學基金會」，俾敦請相關領域學者專家組成智庫，研提政策法規建議，舉辦研討會及辦理相關活動，以健全經營環境，促進都會區域發展。
- 三、基金會每年經費支出600~1000萬，由基金會董事、名譽董事年度捐款、基金孳息或其他收入支應之。為持續健全穩定經營環

境，擬請同意 108 年提撥捐助法學基金會年度經費貳百萬元整。

四、本捐助款擬由本會專業委員會費項下辦理核銷。

決議：照案通過

第六案

案由：為健全產業經營環境，本會彙整近期同業關切議題，向政府提陳法規政策建言，敬請討論案。

說明：

一、近年來台灣經濟景氣長期低迷，如何促進經濟發展已成為國人最關切議題之一，政府應建構友善經商環境，招商引資，促進內需，活絡經濟。不動產開發產業為內需經濟重要的一環，惟近年來歷經「奢侈稅」、「實價登錄」、「房地合一實價課稅」、「調漲持有稅」等稅制及其他法規政策之衝擊，造成不動產交易量萎縮，不利於提振內需。

二、奉楊理事長指示，本會彙整近期全國同業關切議題，研提改革建言，並與相關部門溝通，籲請政府鬆綁法規政策，改革行政效能，期有助於建構興利投資環境，引導房地產業穩健發展。目前彙整建言(詳另冊)重點：

(一)擴大協助青年購屋〈財政部、內政部〉：延長還息不還本之寬限期(3~5 年)、貸款年限(40 年)及降低房貸利率(1.2%)等，協助年輕人購屋。

(二)不動產稅制改革〈財政部〉：建請檢討降低稅負，包含自住一戶免房屋稅、公告地價及公告土地現值應依租金上漲率調整、房地合一稅調降稅率、房地合一稅境外者長期持有優惠等。

(三)「境外資金匯回管理運用及課稅條例草案」修正建議〈財政部〉：增列依本條例規定匯回之境外資金、境外轉投資收益得經主管機關核准購置個人自住房屋(一戶為限)、土地或營利事業業務所需用之自用不動產，或投資都市更新事業。

(四)建請中央行政指導地方明訂都更及都設審議範疇〈內政部、營建

署：中央指導地方藉由都計通檢明訂都更及都設審議範疇，由「審議制」調整為「行政審查制」，將審議項目標準化、明確化，改革行政效能。

(五)修正「都計法臺灣省施行細則」第18條第3款〈內政部、營建署〉：增訂准於1、2樓及地下室設置「一般零售業、一般服務業及餐飲業」，納入生活機能性設施，滿足園區實際需求。

(六)「都市危險及老舊建築物加速重建條例」修正建議〈內政部、營建署〉：時程獎勵實施年限再延3年、鬆綁危老基地合併鄰地面積限制。

(七)修正「建築技術規則」部分條文〈內政部、營建署〉：適度放寬屋突免計高度及最大水平投影面積、防火避難專章免納入面積檢討之「電梯間」名詞宜修正為「昇降機道及昇降機間」以資明確、鬆綁高容積小基地五十輛以上法停需雙車道但設置困難問題、「樓板衝擊音隔音構造」規定應先確認合格材料充足及施工方法合宜再予實施。

(八)修正「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」部分條文〈環保署〉：免實施環評對象建議增列「以市地重劃或區段徵收取得土地者」及「自來水水質水量保護區內污水納管範圍」。

(九)修正「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」第7條〈農委會〉：繳交回饋金的對象排除「都市土地」及「非都市的已開發土地」。

三、擬持續辦理，並請各理監事協助提供意見，向政府爭取合理修正，健全同業經營環境。

決議：照案通過。另針對建言部分，郭敏能常務理事就建言第七項修正「建築技術規則」部分條文提出說明。林正雄理事就建言第二項不動產稅制改革發言。

玖、臨時動議：

提案一、林監事正雄：提及有關房地合一實價課稅減半涉及修法，將是下個會期或選舉後影響不動產的重頭戲；對於實價登錄修法案，建議公會能夠支持地政士、不動產經紀業有關

免責部分之修法，回歸買賣雙方負責。

主席裁示：重點在於「誰錯罰誰」比較公平並合乎法理。

提案二、邱理事崇喆：(一)全聯會會員代表比例建議重做調整；(二)理監事會議時間與討論議題能夠及早通知與提供。

主席裁示：理監事會議於開會前7日通知符合規定，但責成秘書處盡量再提前；會員團體代表比例問題，下屆選前再做協調，求取共識。

拾、散會

〈貴賓列席發言〉

嘉義市呂理事長冠衡建議：(一)配偶與直系親屬(按：已爭取為「一親等直系血親」)不得互為預售屋同業擔保對中小型建商不宜；(二)餘屋兩年內免房屋稅；(三)五層以下每層給予10平方公尺免計容積與建蔽。

雲林縣周秘書長宗正建議：容積移轉接收基地可以跨不同一主要計畫之毗鄰鄉鎮。