

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會

大台南不動產開發公會
110年度收文文字號第0177號
日期: 110. 4. 16

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 110 年 4 月 9 日
發文字號：(110) 臺省動開倫字第 013 號
速別：普通

主 旨：檢送本會第 10 屆第 1 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

擬:

網站公告

轉會理監事會

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會

【第 10 屆第 1 次會員代表大會會議紀錄】

- 一、時間：中華民國 110 年 3 月 31 日(星期三)下午 2 時正
- 二、地點：高雄市林皇宮酒店/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 154 人，實際出席：
親自出席 133 人，委託出席 21 人，合計 154 人
全員出席(詳簽到簿)

四、蒞臨貴賓：

高雄市政府工務局
高雄市建築經營協會
本會
桃園市不動產開發公會

新北市不動產開發公會
基隆市不動產開發公會
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
台中市不動產開發公會

大台中不動產開發公會

南投縣不動產開發公會

彰化縣不動產開發公會
雲林縣不動產開發公會

嘉義市不動產開發公會

台南市不動產開發公會

蘇局長志勳
李理事長正聰
洪榮譽理事長平森
李理事長文科
邱名譽理事長志揚
林秘書長宗良
柯副秘書長淑惠
吳秘書柏毅
秦秘書長作君
黃秘書長品捷
葉秘書長瑾綸
王秘書長靖元
黃秘書長文信
邱名譽理事長崇喆
李秘書長佳蕙
王理事長至亮
蕭秘書長任峰
林秘書嫚華
余榮譽理事長基明
曾秘書長麗絹
劉秘書子涵
王秘書長惠嫻
張理事長登陸
周秘書長宗正
呂理事長冠衡
謝秘書長泳棠
郭理事長建志
施榮譽理事長鴻圖
許秘書長治中

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

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

金門縣不動產開發公會

玉山銀行七賢分行

台灣銀行屏東分行

陽信銀行高雄分行

冠軍磁磚南區

德瑞克衛浴

優墅科技鋁門窗

聯合報

工商時報

蘋果日報

鑫報

五、主席：黃理事長啟倫

六、主席致詞：（詳檢附大會手冊第 3-7 頁）

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（詳大會手冊第 10-27 頁）

（二）財務報告（詳大會手冊第 28 頁）

（三）監事會監查報告（詳大會手冊第 29 頁）

九、討論大會提案：

詹理事長雅曉

楊秘書長勢煌

黃理事長炯輝

張名譽理事長永義

張代秘書長麗卿

林理事長詠盛

卓名譽理事長永富

陳秘書長建宏

陳榮譽理事長茂盛

鄭名譽理事長忠明

賴秘書長強顯

陳秘書長文富

郭秘書長美玉

王理事長立邦

張秘書長峯發

李經理武宗

陳經理明哲

雲經理玉虹

王總經理建南

董副總經理森峰

周總經理孫翁

王副總經理錫山

張記者世雅

顏特派員瑞田

李記者坦

葉記者家銘

張記者雅雲

唐記者郡威

王記者冠勳

紀錄：黃榮昌秘書長

第一案

提案單位：本會理監事會

案由：請追認本會 109 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 109 年度經費收支決算書（含現金出納表、資產負債表）（詳大會手冊第 30-33 頁），110.1.26 業經本會第 9 屆第 13 次理監事聯席會議審核通過在案，並已依本會章程第 43 條規定先行呈報內政部核備。

大會決議：追認通過，公布會員（榮譽）團體、會員代表週知。

第二案

提案單位：本會理監事會

案由：請追認本會 110 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 110 年度工作計畫及經費收支預算書（詳大會手冊第 34-37 頁），110.1.26 業經本會第 9 屆第 13 次理監事聯席會議審核通過在案，並已依本會章程第 43 條規定先行呈報內政部核備。

大會決議：追認通過，公布會員（榮譽）團體、會員代表週知。

十、臨時動議：

嘉義市不動產開發公會呂理事長冠衡提議：

財政部研議中「囤房稅」的規劃方向已經出爐！堪稱史上最嚴苛的打房政策，這法案影響本業甚重，建議全聯會及省聯會應儘速整合重點論述，以免衝擊整體建築產業並損害到百姓權益！

經立案討論後，主席裁示：建議全國聯合會協處，本會並全力配合爭取。

十一、選舉第 10 屆理、監事：

（一）16 時 15 分停止報到，經統計人數，親自出席 133 人，委託出席僅 21 人，共計 154 人出席，換言之受委託出席 21 人，均屬有效票。

（二）宣讀第 10 屆選舉法規報告書。

（三）推派選務工作人員。

（四）投票截止時間：當天下午 18 時。

1. 監票員：由選務工作委員會推派黃召集人文忠、委員鄭可熙、郭嘉昌、吳國寶、沈林傑等 5 位擔任。

2. 核對身份證明並核發選舉票：請郭美玉、葉瑾綸、李佳蕙、王惠嫻、曾麗絹、柯淑惠等 6 位擔任。
3. 投票順序唱名：林宗良、謝泳棠兩位秘書長擔任。
4. 理事發票 154 張，回收有效票 153 張，無效票 1 張。
5. 負責理事開票之唱票人員：林宗良、王靖元、許治中、謝泳棠等 4 位秘書長。
6. 負責理事開票之記票人員：陳文富、郭美玉、黃文信、蕭任峰、楊勢煌、陳建宏等 6 位秘書長。
7. 監事發票 154 張，回收有效票 152 張，無效票 2 張。
8. 負責監事開票之唱票人員：葉瑾綸、李佳蕙、周宗正、吳柏毅等 4 位秘書長。
9. 負責監事開票之記票人員：王惠嫻、曾麗絹、賴強顯等 3 位秘書長。
10. 選舉結果：

(1)第 10 屆理事當選名單及票數如下(依票數排列順序)：

- | | | |
|-------------|-------------|-------------|
| ① 陳資雲 149 票 | ① 王復鎗 149 票 | ③ 許來福 146 票 |
| ④ 趙益豐 145 票 | ④ 夏貴勇 145 票 | ⑥ 吳政芳 144 票 |
| ⑥ 孫啟峯 144 票 | ⑥ 陳永耀 144 票 | ⑨ 陳有昆 138 票 |
| ⑩ 黃文忠 136 票 | ⑩ 李國宏 136 票 | ⑫ 洪文朗 134 票 |
| ⑫ 吳明昇 134 票 | ⑭ 黃啟倫 96 票 | ⑮ 陳明賢 95 票 |
| ⑯ 王世賢 93 票 | ⑯ 沈林傑 93 票 | ⑯ 吳國寶 93 票 |
| ⑰ 張登陸 91 票 | ⑰ 林政賀 91 票 | ⑰ 柳浩瀚 89 票 |
| ⑰ 廖學環 89 票 | ⑰ 吳國亮 88 票 | ⑰ 邱奕勝 88 票 |
| ⑰ 劉守禮 88 票 | ⑰ 韓華光 86 票 | ⑰ 王文賢 86 票 |
| ⑰ 洪國雄 86 票 | ⑰ 林世凱 86 票 | ⑰ 高增堯 85 票 |
| ⑰ 王存富 85 票 | ⑰ 楊金凱 84 票 | ⑰ 陳清標 81 票 |

(2)第 10 屆候補理事當選名單及票數如下(依票數排列順序)：

- | | | |
|------------|------------|------------|
| ① 黃瑞明 75 票 | ② 郭嘉昌 68 票 | ③ 鄭可熙 67 票 |
| ④ 游禮信 66 票 | ④ 黃錦地 66 票 | ⑥ 黃振業 63 票 |
| ⑦ 吳仁宗 61 票 | ⑦ 楊邴淇 61 票 | ⑦ 黃正賢 61 票 |
| ⑦ 楊國志 61 票 | ⑪ 陳乃升 60 票 | |

(3)監事當選名單及票數如下(依票數排列順序)：

- ① 戴聰和 144 票 ② 吳水富 141 票 ③ 李孟峰 140 票
④ 林貴洲 139 票 ⑤ 林宏程 138 票 ⑤ 李明石 138 票
⑦ 鄭聚然 136 票 ⑧ 李騰憲 132 票 ⑨ 楊鴻興 127 票
⑩ 吳鎮宇 118 票 ⑪ 劉逢源 108 票

(4)候補監事當選名單及票數如下(依票數排列順序)：

- ① 鄭淳學 55 票

十二、選務工作委員會黃召集人文忠當場宣布第 10 屆理、監事
及候補理監事當選名單，無人異議。

十三、召開第 10 屆第 1 次理事會、監事會

十四、聯誼餐敘

開 會 詞

團結和諧・共同樹立建築業優良形象

理事長 黃啟倫

各位長官、各位貴賓、本會全體理監事、各位會員同業先進、會員(榮譽)團體理事長、秘書長：

大家午安，大家好！

今天是本會第10屆第1次會員代表大會，承蒙各位長官、各位貴賓在百忙當中撥冗蒞臨指導與訓勉，以及本會全體理監事、各位會員同業先進、各會員(榮譽)團體理事長、秘書長的踴躍出席參加，使得今天的大會增添光彩熱烈，在此，謹代表本會向各位 敬祝最高的謝意與歡迎。

俗云「一日之計在於晨・一年之計在於春」，本(三)月二十日(農曆二月初八)是24節氣中第4個節氣的「春分」，簡言之，這正是告訴各位春天已經過了一半了，所以我們選在今天召開這個會員代表大會，不外乎是想趁著還是新春時刻，把今年的各項重要課題工作計畫給擬定下來，希望今年本會的會務能更加順遂與昌隆。

韶光易逝，一轉眼三年就過去了，107年3月28日啟倫承蒙各位同業先進的抬愛，忝為本會第9屆理事長，在歷任理事長所建立輝煌成果暨各團體會員和會員同業先進的鞭策下，深感背負無比壓力，深怕有辱大家之所託，爰，在過去近1100個日子裡，成天思索的是如何戮力改善建築經營環境，如何為同業爭取最大權益，如何樹立本業優良形象。

三年來在各位的力挺與襄助下，針對攸關建築經營發展的政策制定、法案修正乃至建築各項原物料供需價格的抑制暨新聞媒體的互動與訴求等等，無論配合全國聯合會或是召集發起，皆親力親為全力以赴，我們不敢稱成果如何的豐碩，謹將較重大且較為具體工作成果臚列于后，敬請指正：

一、有關增修自來水法61-2條，雖然在雲林縣不動產開發公會及本會努力奔走，又徵得蘇立委治芬的鼎力協助下，一路走來並不十分順遂，不曉得經過多少次協商、開過多少次會，直至108.11.19才獲得立法院三讀通過。

二、我國社會經濟環境快速變化，為求因應，建築管理之效能亟應提升；續因



105.02.06及107.02.06連續兩次地震災害，不僅多處建築物倒塌，更造成嚴重傷亡，內政部為加強原有合法建築物之構造安全，遂擬具「建築法」部分條文修正案，並將導入第三方專業團體，辦理建築審查、施工勘驗與竣工查驗，以落實三級品管。幸在全國聯合會研提具體建議及本會努力奔走下，直至108.1.24才獲得主管官署同意「暫予擱置」。

三、內政部亟欲修訂「不動產開發輔導條例」，民國107年一年之內即召開二次座談會，並安排學者專家提出一面倒的主張，幸在本會持續奔走下，108.1.24始獲主管官署同意「在2020年以前不再另起爐灶」。

四、107年12月間本會紛紛接獲團體會員反映「預拌混凝土廠商通知，將自民國108年1月1日起全面漲價，每一立方公尺各上漲250元～300元不等」，本會黃理事長啟倫驚覺事態嚴重，立即邀集南部各會員(榮譽)團體理事長開會研商並立即分頭尋求立法委員支持並採取系列陳抗活動。

三年來在大家的努力下，雖然仍無法竟全功，但也激起政府高層的正視，更有效放緩它價格上漲腳步與幅度。

五、為期扭轉地政三法修正案，本會打從108.4.25起即結合本業全國聯合會採取系列陳情活動，直至5月18日才獲得當時立法院蘇院長嘉全允諾：

(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廣續溝通協調，俟下會期再審議。

六、為本業相關稅負既多且重，108.1.24本會黃理事長啟倫與中華民國不動產開發公會全國聯合會楊理事長玉全、不動產聯盟總會林理事長正雄等聯袂面謁立法院蘇院長嘉全暨蔡總統英文，並當面提出以下三點建議：

(一) 國民自用住宅給予免房屋稅優惠。

(二) 房地合一實價課徵所得稅之稅率減半徵收。

(三) 對於營運用不動產的地價稅，比照工業用地採1%稅率課徵。

當場並獲得蔡總統裁示有關稅負、稅率等問題將責交財政部來研議如何改善、如何調降。

七、「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」對本業言，的確是一個很好的政策，但內政部營建署都計組卻主張容積獎勵上限不得超過原基準容積的20%，幸在本會鏗而不捨努力下，108.1.24才終於獲得當時立法院蘇院長嘉全及蔡英文總統的支持，明確指示「高雄厝所有相關獎勵措施與規定，均維持原

議」，所以後來才会有「台中合宜住宅」及「台南市特色建築」的跟進。

- 八、分戶樓板衝擊音隔音構造規定，雖已順延三年又一年，但本會、本業對料源及工法尚有諸多疑慮，爰，遂從108年11月8日起本會又採取系列陳情活動，尤其面對109年7月1日恐將上路實施，腳步愈近我們陳情活動就愈密集，109.5.15參加立法院公聽會，5月22日再次與內政部花政次面對面溝通，5月28日與營建署再次溝通，6月5日內政部再次假營建署會議室進一步開會協商，6月16日又到內政部建築研究所爭取，直至6月18日終於塵埃落定，自110年1月1日正式上路。
- 九、有關建築材料不得摻用有害爐碴(石)規定，經本會全力爭取後，其中「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項」第11.19點修正並自110年1月1日生效實施。
- 十、營建工程缺工問題之嚴重程度，您絕對難以想像，不僅所謂四大包發包價格上漲約三成之外，發包後更需要等上半年才能施工，在在影響本業經營發展，最令您我憤忿不平的是，昔日號稱百業領頭羊的「建築開發業」竟然淪落到「替包工頭打工」這般田步，幸在本會及諸多榮譽團體會員透過立法委員居間安排努力下，109.6.16即傳出初步佳音「或許今年10月間將會有具體成果」，然卻受「新型冠狀病毒」疫情影響而告擱置下來。
- 十一、為因應中央銀行109.12.7所祭出系列打房措施，本會發動各會員(榮譽)團體理事長、秘書長，踴躍出席參加全國聯合會109.12.16及110.1.6所分召開的「公關專案小組」及「巴賽爾資本協定三(Basel III)之LTV法風險權數新制研討會」。
- 十二、為使本轄屬會務工作人員對本職學能更增進，對本業目前所遭遇困境與問題，能有妥善因應方案，這三年來每年均擇期召開秘書長工作研習會：
 - (一) 本會前於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年度秘書長工作研習會，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。
 - (二) 本會更排除萬難，首度於108年12月14日～19日舉辦6天5夜秘書長國外研習活動，組團前往中國大陸福建省拜會與交流。
非常感謝各會員(榮譽)團體理事長的玉成(同意給假)，尤其感謝



苗栗縣不動產開發公會鄭名譽理事長聚然熱情贊助本次活動經費新台幣20萬元，基隆市不動產開發公會鄭理事長可熙致贈栗子餅、本會黃理事長致贈的大紅袍茶葉。

本次海外工作研習活動，共計有26人（含眷屬）報名參加。

- (三) 109年3月3日假南投經典大飯店，召開109年度秘書長會務工作研習會，共計有15位秘書長出席參加。

十三、(一) 本會前於107年11月2～7日舉辦6天5夜國外自強活動，組團赴日本北陸奧之細道、紅葉、溫泉、加賀屋雙泊，富山新建築走讀極上之旅6日遊。

本次國外自強活動，本會援例勻出120萬元藉以補助第9屆全體理監事等70人為補助團費之對象，結果團員總人數為46人，其中可享受補助團費僅19人，爰，每人可補助團費計63,000元，然後再依此額度標準，比照補助6位秘書長，本次國外自強活動大家都感受到承辦旅行社不管住宿或飲食或行程規劃，均非常用心，但多少還有進步空間，希望能再接再厲。

- (二) 本會並於108年9月17～26日，舉辦共10天9夜國外自強活動，組團赴俄羅斯、聖彼得堡、西伯利亞、貝加爾湖等地區旅遊。

本次國外自強活動，共有24人報名參加，符合補助對象僅9位，爰，每個人可以獲得最高補助限額新台幣參萬元。其次，所有團員都深深感受到承辦旅行社（信安旅行社），不管食宿或行程規劃均非常用心。

- (三) 109年受「新冠狀病毒」疫情影響，不能出國，也就無法舉辦。

十四、現在政府非常不友善的下重手來打房，我們不僅要深刻體驗「團結就是力量的真理」更要積極採取一致的行動，自助才會有人助和天助。

回首2020庚子年，的確是一個詭譎多變又多事之秋的一年，經歷了前所未有的美中貿易大戰，繼之又碰上了國內總統大選，不僅如此還蹦出了新型冠狀病毒來，更遭遇了全球經濟的衰退…等等，情況雖然如此慘烈，但幸運的是國內對疫情的控制非常得當，所以人流、金流也都回游了，正因為如此，所以我們的房地市場不僅挺過種種考驗，更呈現了意想不到的「價量齊揚的結果」。去年全國買賣移轉棟數為32.6萬棟，不僅連續4年走揚，更創下近7年以來的新高。

但俗話說「人無千日好，花無百日紅」。雖然現在房市持續復甦，但哄抬炒作的亂象卻引起民怨與官方注意，引發內政部與地方政府展開預售屋聯合稽查、央行請銀行業者喝咖啡、關切房貸授信狀況，以及金管會針對銀行房貸業務進行專案金檢等抑制房市的行為。於是政府即將打房的風聲繪聲繪影地傳了開來。打房，似乎成為2021年房市最大的變數。

常言道：「唯一不變的就是變。」如今全球各國努力研製的疫苗已有初步成果，當疫苗問世後，各國間的人員與資金動回歸正常，是否會衝擊到台灣房市，確實值得觀察。

眾所皆知的，台商與美商都在加碼投資台灣，但美國總統拜登是否會改變美中貿易戰格局，進而使台商回流的局面嘎然而止？這就成為明年房市的第三個變數。

總而言之，縱使明年全球經濟與政治可能出現新格局，但我個人認為對台灣影響並不大，國內房市仍有一番好光景。尤其在經濟成長率提升、低利率的環境下，房市需求不易萎縮。

今天會員代表大會最主要重點是選舉第10屆理監事，期使本會邁向新的承繼與開創，囿於本業任何一個開發案，動輒均在億萬元以上，偶有差池，恐影響公司經營發展甚鉅，尤其面對多元化社會，為了圖存與發展，唯有團結和諧才能發揮力量與扭轉已經被污名化形象。

最後再次謝謝各位，也祝福大家身體健康、萬事如意、牛年行大運、牛轉錢坤。



109 年度理事會會務工作報告書

109 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30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) 本會第9屆常年會費繳交情形如次：
 - 1. 107年度常年會費如數收齊共計新台幣153萬元。
 - 2. 108年度常年會費計收到新台幣151萬5000元。
 - 3. 109年度常年會費計收到新台幣144萬元，仍有兩個團體會員尚未完全繳齊。
- (三) 本會第9屆理監事特別捐助款，一共募得新台幣443萬元。
- (四) 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力挺，願意加入本會陣容擔任本會榮譽團體會員。

二、定期召開理、監事會，積極推展會務

- (一) 去（109）年受了「新冠肺炎」疫情影響，雖然打亂了諸多工作步調，本會仍堅持「正常就是績效」理念，理監事會仍每3個月定期召開會議1次，均採聯席會議方式，各項會務工作、財務收支，均提理監事會報告、討論、決議、決而貫徹執行；年度內召開定期理監事聯席會議5次，共計討論通過重要議案計44案次，決議案執行情形均在各次理、監事會議中提出執行情形檢討報告，藉以追蹤執行成效。由於全體理監事熱心參與，每次會議出席率均高達70%以上，充分發揮理監事會之功能。
- (二) 落實分區召開理監事聯席會議，藉以加強橫向聯誼，促進同業團結：
 - 1. 109年2月6日假小琉球杉板灣民宿，召開第9屆第9次理監事聯席會議，會後2天1夜聯誼餐敘等相關活動經費，由金門縣、宜蘭縣、花蓮縣、台東縣、屏東縣等五個會員（榮譽）團體共同作東，本會援例補助住宿費用，共計新台幣181,800元。

2. 109年5月31日假溪頭米堤大飯店，召開第9屆第10次理監事聯席會議，會後2天1夜聯誼餐敘等相關活動經費，由台中市、大台中、南投縣、彰化縣、雲林縣等五個會員（榮譽）團體共同作東，本會援例補助住宿費用，共計新台幣217,500元。
3. 109年9月10日假嘉義市樂億皇家渡假酒店，召開第9屆第11次理監事聯席會議，會後2天1夜聯誼餐敘等相關活動經費，由嘉義市、嘉義縣、台南市、大台南、大高雄等五個會員（榮譽）團體共同作東，本會援例補助住宿費用，共計新台幣111,200元。
4. 109年12月11日假苗栗享沐時光莊園渡假酒店，召開第9屆第12次理監事聯席會議，會後2天1夜聯誼餐敘等相關活動經費，由基隆市、桃園市、新北市、新竹縣、苗栗縣等五個會員（榮譽）團體共同作東，本會援例補助住宿費用，共計新台幣332,320元。
5. 110年1月26日假宜蘭礁溪長榮鳳凰酒店，召開第9屆第13次理監事聯席會議，會後2天1夜聯誼餐敘等相關活動經費，由高雄市、屏東縣、台東縣、花蓮縣、宜蘭縣、金門縣等六個會員（榮譽）團體共同作東，本會援例補助住宿費用，並支付場地租金，共計新台幣366,450元。

三、結合全國建築同業，聯袂面謁總統府蘇秘書長嘉全，為「分戶樓板衝擊音隔音構造規定」、「商業區北向日照」及「延長貸款年限」等問題尋求解套

- (一) 109.6.1在本業全國聯合會楊理事長玉全帶領下，本會黃理事長啟倫結合吳國策顧問寶田、全聯會榮譽理事長王光祥、台北市不動產開發公會蔡理事長竹雄、陳榮譽理事長春銅、郭監事會召集人淑珍、葉董事長曉甄、李董事長明昌、朱總經理彥龍及新北市不動產開發公會劉理事長炳煌、高雄市不動產開發公會黃理事長燭輝、大高雄不動產開發公會林理事長詠盛、大台南不動產開發公會詹理事長雅曉等，於當日18:30面謁總統府蘇秘書長嘉全，並共進聯誼餐敘，席間本業全國聯合會楊理事長玉全代表本業提出「分戶樓板衝擊音隔音構造規定」、「商業區109.7.1實施北向日照規定」、「建議延長貸款年限」等問題，謹請蘇秘書長協處。
- (二) 在全國聯合會楊理事長玉全領頭下，本會黃理事長啟倫于109年12月8日下午2時30分，與台北市、新北市、桃園市、苗栗縣、大台中、南投縣、雲林縣、嘉義市、大台南、宜蘭縣、花蓮縣、金門縣理事長等共28人，聯袂拜



會立法院游院長錫堃，除籲請政府應重視土地漲、造價漲、又嚴重缺工的癥結所在外，更請不要一味抹黑、扭曲不動產開發業，並針對昨天下午央行總裁出手打房，限制貸款成數等四大措施，表示無法認同與接受，今天公佈明天實施，完全沒有信賴保護原則，造成買賣糾紛，誰來負責。

四、召開109年度秘書長會務工作研習會議，研議近年來與本業息息相關重要法令與問題如何因應

囿於這一、二年來房地產市場的多頭已經逐漸式微，加上公部門又不是十分友善，導致整個建築經營環境丕變，為了集思廣益，俾促進各同業先進事業蓬勃發展，爰，仍於109年3月3日假南投經典大飯店，召開秘書長工作研習會，當然很感謝南投縣、雲林縣、苗栗縣、大高雄、台中市、大台中等會員（榮譽）團體的力挺與協助。

會議由本會黃理事長啟倫親自主持，大高雄、雲林縣、南投縣、苗栗縣理事長等亦列席指導，會員（榮譽）團體秘書長計有15位出席參加，共計研討「如何遏阻預拌混凝土甚或包括砂石等價格持續不合理上漲」、「有關申請指定（示）建築線之現有巷道，各縣市建築管理自治條例規定：土地所有權人出具供公眾通行之土地使用權同意書」，為免日後因有心人士透過土地移轉方式操作，致影響相關所有權人出入道路使用之權益，建請營建署會同地政司將此類土地得於土地登記謄本『其他登記事項』欄位註記為供公眾通行使用之土地」、「有關山坡地從事開發建築行為應繳交回饋金之乘積比率，請研議是否建請全國聯合會轉陳行政院農業發展委員會酌予調降」、「房地合一課徵所得稅新制的上路實施嚴重衝擊本業經營模式與經營發展，究應如何審慎因應甚或建請政府全盤檢討」、「研商落實內政部公告之預售屋買賣定型化契約規範」、「針對電信設備設計與監造責任歸屬和費用收繳疑義，請研議建請全國聯合會轉陳中華民國國家通訊傳播委員會（NCC）卓裁」，等6個嚴重困擾本業的重要議案。

會後，本會並於109.3.13以（109）臺省動開倫字第008號函建請本業全國聯合會轉陳相關主管機關參採。

五、營建工程嚴重缺工問題已獲得政府高層重視

國內營建工程缺工之嚴重程度幾達「沉疴」之地步，爰，包括本會在內各同業友會均紛紛反映與陳情，109.4.10本業全國聯合會召開第8屆第5次理

監事聯席會議討論通過「成立專案小組深入探討」並通過「請桃園市不動產開發公會李理事長文科擔任該專案小組召集人」。

109.4.17該專案小組召開研商「建請勞動部檢討鬆綁相關法規，開放一般營造業外籍勞工配額，並簡化招募外籍勞工申請程序」第一次會議，會議由李召集人文科親自主持，其他包括謝哲勝、劉世偉、秦作君、林宗良、柯淑惠、王靖元、賴孟祺、郭美玉、陳文富、吳明昌等共10位出席參加，經討論後獲得以下三個方案並決議向勞動部提出建議：

方案一：刪除「外國人從事就業服務法第四十六條第一項第八款至第十一款工作資格及審查標準」第17條雇主條件限制規定，全面開放營造業引進外勞。

方案二：目前「外國人從事就業服務法第四十六條第一項第八款至第十一款工作資格及審查標準」第17條雇主條件僅限重大公共工程，順利推動一般民間工程亦屬社會經濟發展所需要，建議應予一併納入雇主條件規範。

方案三：至少就國內嚴重缺工之專業工項（包含：模板工、鋼筋工、泥作工、水電工、木作工……等），依「外國人從事就業服務法第四十六條第一項第八款至第十一款工作資格及審查標準」第4條第6款規定予以指定為開放民間工程引進外勞工項。

109.4.18榮譽團體一大高雄不動產開發公會透過立法委員劉世芳居間安排，會見勞動部許部長銘春，該公會林理事長詠盛並提出一份書面建言，當場並獲得許部長說明：該部等政府機關首長對營建業缺工嚴重程度不但非常瞭解也相當重視，本部亦曾召開過跨部會會議，決議由貴產業之目的事業主管機關（即營建署）提出需求與解決方案，本部一定全力來配合。

109.4.30劉立委世芳電話轉知，內政部營建署已提出解決方案並上呈行政院。

109.5.28劉立委世芳再次安排本會等，針對開放營建業引進移工相關事宜拜會內政部營建署吳署長。是日14:30承蒙營建署吳署長接見，代表本業及陪同出席與會計有：劉立委世芳、全國聯合會于俊明秘書長、張興邦副秘書長、桃園市不動產開發公會李理事長文科和大高雄不動產開發公會林理事長詠盛等5位。

經過兩個小時交換意見，獲得二點結論：

1. 營建署同意擔任開放私部門營建業引進移工所謂「一定規模」之認可機關。



2. 請中華民國不動產開發公會全國聯合會先行研議移工管理等相關事宜。

另109.9.20工商時報披露：據悉，勞動部原本將在9月29日召開跨國勞動力政策協商諮詢小組會議，由內政部提案，建議開放樓地板面積2萬平方公尺或基地面積5,000平方公尺，也就是規模約100億元以上一般住宅、商辦大樓建案皆可進用外勞，本次調整估計可增加進用境外移工數上看3,000名。據瞭解後來因受「新冠肺炎」疫情影響，復加內政部提供數據不夠明確，所以開放營建業引進移工之事也就暫時被擱置下來。

六、團結力量大，經本會等鍥而不捨努力下，分戶樓板衝擊音隔音構造規定再延至今(110)年1月1日才上路，同時釐清「保固年限」等疑慮

針對本案本會等採取系列陳情活動，敘述如次：

- (一) 內政部105.6.7同意暫緩三年實施，108年6月27日內政部令，有關「建築技術規則」建築設計施工編第46之6條施行細則，修正自109年7月1日施行。
- (二) 108年8月13日陳立法委員超明召開「業界陳請暫緩實施建築技術規則建築設計施工編第46-6條分戶樓地板隔音衝擊材新工法」座談會，當日會議結論請營建署及相關主管機關參考今日各與會者所提意見研擬暫緩實施建築技術規則建築設計施工篇第46-6條規定；另亦請營建署應與業界多溝通釐清各業界與會者之疑慮（如：施工、使用年限、責任歸屬……等問題）。
- (三) 109年3月20日全聯會召開研商「建築技術規則建築設計施工編第46-6條分戶樓板衝擊音隔音構造規定」相關事宜會議，作成結論如下：
 1. 綜整相關產業公會及本會各地方公會所提意見，今年七月即將實施之「分戶樓板衝擊音隔音構造規定」仍有許多疑慮：
 - (1)材料：
 - ①遭質疑圖利特定廠商：強制所有分戶建案都要使用緩衝材，列舉緩衝材卻只有兩種，有綁定、圖利特定廠商致哄抬價格之嫌。
 - ②耐用年限疑慮：僅測試動態剛性，未進行老化試驗，「耐用年限」有疑慮。
 - (2)施工問題：
 - ①缺乏施工規範：目前仍未就緩衝材建立可供業界依循的施工標準，施工品質難以確保。
 - ②施作工班待訓練：若續以傳統鋪貼工法將磁磚鋪設於緩衝材上，日

後因外力或熱脹冷縮而產生膨拱，恐造成消費糾紛，責任歸屬更難釐清。

(3)隔音構造列為「主要構造」之疑慮（建議改列為「裝修行為」）：

①恐嚴重影響工期：若列為「主要構造」，成為勘驗項目，恐嚴重影響工期。

②保固15年：緩衝材耐用年限未經檢驗存在疑慮，卻需依預售屋定型化契約相關規定保固15年。

③日後裝修涉及變動隔間、埋設管線等動輒需變更使用執照：日後裝修如涉及變動隔間、更動埋設管線等，將涉及主要構造變更而須變更使用執照。

(4)增加成本堆高房價：

近期營建工料大漲三成，再全面實施分戶隔音構造，緩衝材料增加2~3千元／坪，整體隔音構造增加5~8千元／坪，堆高房價，恐阻滯危老重建推動，並增加偏遠縣市較低單價（10~15萬元／坪）地區民眾購屋沉重負擔。

(5)衝擊特定產業：

①磁磚產業：起造人對採用磁磚地坪產生抗性，恐嚴重衝擊磁磚產業。

②不動產開發業：樓板隔音構造用於生活居住空間內，緩衝材耐用年限不明，若劣化其保固責任難以釐清，恐衍生瑕疵擔保、保固責任等消費爭議。

③營造業：尚無施工標準及工班訓練，存在施工品質及保固疑慮，另因施工介面增加，將來責任歸屬也難釐清。

2. 鑒於今年7月要實施「分戶樓板衝擊音隔音構造規定」還有諸多疑慮，爰建請宜延緩實施，或現階段可先由公有建築物示範，並改採獎勵民間方式先行試辦，也透過公私協力，大家一起檢核產業面臨問題，完備相關配套，消除疑慮後，再予執行。

(四) 109年4月1日本業全國聯合會拜會營建署建管組討論，結論如下：

1. 公會109年3月20日會議紀錄所提各項疑慮，營建署將逐一檢討回應。

2. 請公會續協助提供以下具體建議：

(1)實施期程？

(2)尚待公私部門各自努力那些事項？



(3)獎勵民間之作法？

(五) 全聯會依據以上結論，研提建築技術規則建築設計施工編第46-6條分戶樓板衝擊音隔音構造實施期程、相關配套及獎勵民間作法之建議如下：

建築技術規則建築設計施工編第46-6條分戶樓板衝擊音隔音構造實施期程、相關配套及獎勵民間作法之建議

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會 敬提

一、實施期程：建議自109年7月1日起延緩三年實施。

二、延緩三年期間公私協力事項：

(一)完備材料規範：建立緩衝材的CNS標準。

(二)建立施工標準：納入「建築工程施工規範」。

(三)辦理訓練講習：解決施工人員、工地主任及監造人員施工作業疑問，熟悉施工步驟。

(四)公有建築物示範：由公有建築物率先實施隔音要求，用實際案例供各界了解，並促使工程技術更為精進，工法研發持續完備。

(五)隔音構造改列「裝修行為」：避免影響工期、保固15年及日後隔間或埋設管線更動須辦理變更使照等疑慮。

(六)滾動檢討實施方式及內容：參考延緩三年期間試辦成效，重新評估全面實施之適當性、必要性及衡平性。

三、獎勵民間之作法建請會商研議多元化方案，例如：

(一)放寬樓層高度。

(二)改列「裝修行為」。

(三)補助。

(四)其他可行方案。

(六) 109.5.15立法委員吳琪銘假立法院群賢樓9樓大禮堂舉辦「建築樓板衝擊隔音在政策進程之探討」公聽會：本會黃理事長啟倫代表全國聯合會率全聯會朱理事彥龍、于秘書長俊明、張副秘書長興邦、林組長美伶、法務吳聲昀及本會黃榮昌秘書長等出席參加，會中本會黃理事長啟倫、全聯會朱理事彥龍、于秘書長俊明、張副秘書長興邦及黃榮昌秘書長等均提出反對全面強制實施理由：

1. 今年7月1日若貿然全面強制施行，引起的民怨和反彈恐相較於去年一例一休為甚。

2. 分別拜訪東和林及博宇德等國內兩家最大廠商，結果不論建材及施工人力均嚴重不足。

3. 城鄉嚴重落差，強制全面實施，其合理性有待商榷。

4. 增加營建成本、推升房價，尤對中南部影響甚鉅。

5. 當天公聽會並未作任何決議。

(七) 109.5.22內政部花政務次長敬群率營建署建管組副組長等五位，蒞本業全國聯合會會館，與全聯會楊理事長玉全、吳榮譽理事長寶田、朱理事彥龍、于俊明秘書長、張興邦副秘書長、台北市不動產開發公會蔡理事長竹雄、本會黃理事長啟倫、黃榮昌秘書長及高雄市不動產開發公會郭榮譽理事長敏能等作双向溝通座談會。

1. 花政次長提出以下幾點說明：

(1)寧靜宅的要求絕對是正面的。

(2)原本105.6.7就要實施，通過暫緩三年，108.6.27又順延一年。

(3)材料與施工人員充足與否，營建署一定要釐清。

(4)缺工問題一定要處理，但要兼顧如何面對勞團的反彈。

2. 接著本業楊理事長玉全、吳榮譽理事長寶田、蔡理事長竹雄、黃理事長啟倫等亦紛紛提出本業質疑意見：

(1)請重視營建業缺工所引發問題嚴重性。

(2)以行政命令強制全面執行，確實不妥。

(3)誰能保證施工品質與效果，發生膨拱現象，責任誰來負責。

(4)塑膠地板、防焰地毯減音效果，遠高於營建署認定的緩衝材，何以棄之不用。

(5)貿然強制實施，衍生民怨與反彈，恐甚於去年的一例一休。

(6)土地營建成本一再增高，南部很多地區已經已改變投資興建所謂的新加坡式建築為主流。

(7)房價一再追高，社會大眾更消費不起。

3. 最後花政務次長敬群裁示：

(1)材料與施工人員充足與否等疑慮，營建署務必釐清。

(2)分戶樓板衝擊隔音規定先由社會住宅來試辦，私部門也希望共同來努力。

(3)今年7月1日暫不實施，公私部門一起來努力研議如何施作與試驗。本會黃理事長建議請儘早公布，避免造成另一波搶照風潮。

109.6.5內政部營建署再次假該署107會議室召開進一步研商會議，本會黃理事長等聯袂出席參加，109.6.16本會黃理事長再次率黃總幹事赴內政部建築



研究所開會，內政部並於6月18日宣布，原訂於今（109）年7月1日上路的分戶樓板隔音構造法令規定，考量預售屋消費者權益及協助材料業者儘速申請認可，以確保多元化選擇，本政策決定再延後6個月實施，明（110）年1月1日正式上路，不再延後。

去年的延後1年促使業界深入了解施工方式確實可行。內政部表示，建築物分戶樓板隔音構造，原計畫於去（108）年7月1日上路，但鑑於施工業者於施作細節尚未全盤了解，不利政策推動，且由於相關人員準備不足等問題，為避免衍生日後消費糾紛，造成政策阻礙，因此延後至今年7月1日實施。延後1年期間，已通過試驗之材料達180種以上，為協助業界順利施工，降低施工界面疑慮，積極辦理技術交流推廣活動，並率先從公部門優先示範。今年再延後6個月就竣工標準及核發使用執照訂定相關行措施並加強政策宣導。

內政部更指出，因為國內建築物交屋型態多樣化（成屋、預售屋、毛胚屋等）及部分隔音構造之表面材（含緩衝材）提前鋪設易有刮傷瑕疵致消費糾紛等問題，為維護消費者權益，後續還會調整執行細節，訂定相關行政措施，並邀集地方政府開會，以加強政策宣導。

推動寧靜住宅對於居住品質有正面效果請各界積極遵守與推動。

政府推動寧靜住宅決心不變，只要再確認各種交屋行為能配合行政管理、消費者購買預售屋之權益獲得保障等問題後，就沒有理由再延後，將如期在明（110）年1月1日正式實施，不再展延，務請各界積極遵守與推動，還給消費者不受干擾的基本權利。

- (八) 109年8月20日內政部營建署召開研商「隔音構造核發建築執照及使用執照之執行事宜」會議，本業計有全聯會法規委員會郭召集人敏能暨金門縣公會王理事長立邦、新竹市公會葉秘書長瑾綸、台東縣公會吳秘書長明昌和全聯會于秘書長俊明等共同出席參加。是日獲得結論如下：

案由一：

實施初期如於核發建築執照前，尚未決定施作工法者，得由主管建築機關於建照註記，應於申請使用執照前辦妥變更設計並完成施作，暫免列建照抽查項目。

決議：有關建造執照申請、核發與抽查，涉及隔音構造之行政程序作法如下：

1. 申請建造執照時，起造人應於工程圖樣載明隔音構造之隔音性能或適用條文之款次，例如：樓板表面材衝擊音降低量指標 ΔL_w ○分貝以上或符合建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱本編）第46-6條第1項第○款（僅能擇一），核發建造執照後，其有關隔音構造簽證內容如符合上開方式，即符合法令之規定。
2. 按建築法第39條規定：「起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工；如於興工前或施工中變更設計時，仍應依照本法申請辦理。但不變更主要構造或位置，不增加高度或面積，不變更建築物設備內容或位置者，得於竣工後，備具竣工平面、立面圖，一次報驗。」是於興工前或施工中，隔音構造適用條文之款次有變更時，應辦理變更設計。
3. 如採性能式規定者，僅需於申請使用執照以前，檢附性能認可文件即可，無涉變更設計。
4. 如係採用第1款第1目至第6目者，申請使用執照時，應確認隔音構造適用條文之目次，亦無涉變更設計。（例如：申請建造執照時，載明本編第46-6條第1項第1款，申請使用執照時，確認為第46-6條第1項第1款第○目）。

案由二：

實施初期如於申請使用執照時，預售屋施作隔音構造表面材(含緩衝材)有困難者，得檢送預售屋買賣契約書附件及切結書，由主管建築機關先行核發使用執照，並於使照註記。

決議：預售屋之使用執照採附款方式註記應於交屋前完成隔音構造等情事，經與會單位討論後，仍有下列意見，請作業單位提出可行方案後，再行召開會議討論。

(九) 109年12月3日內政部營建署再次召開研商「隔音構造涉使用執照核發行政程序執行事宜」會議：

本會黃理事長啟倫、南投縣陳理事長明賢、嘉義市呂理事長冠衡、全聯會于俊明秘書長、張興邦副秘書長、林美伶研究員、吳聲昀法務及本會黃榮昌秘書長、彰化縣、屏東縣、新竹市、宜蘭縣等秘書長，均代表本業出席參加，歷經一番討論與爭取後，是日主席（營建署朱副處長慶倫）裁示：

1. 案由一：有關隔音構造涉使用執照核發行政程序執行事宜，因法務部尚有意見，待進一步溝通後再決定。



2. 有關浴廁分戶樓板衝擊音隔音構造事宜：即集合住宅廁所上方或下方是居室，均毋需設置緩衝材。

七、「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）之規定，終於獲得突破

擾攘許久也令本業擔心不已的「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）之規定，本會不僅提經兩次理監事會討論研議如何因應外，並專函建議全國聯合會速謀良策，全國聯合會亦於108.6.28及108.7.30召會研商，108.9.19並併不動產法規政策當面向蔡英文總統提出建言「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」。

皇天不負苦心人108.10.31接獲內政部公告「本部中華民國108年5月2日台內地字1080262183號公告修正「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項」第11點及第19點之生效日期，修正自109年5月1日生效。109.4.15獲內政部預告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第4點、第10點、第11點規定。109.4.30內政部又公告：本部中華民國一百零八年十月三十一日台內地字第一〇八〇二六五九二八號公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第十一點及第十九點規定之生效日期，修正自一百一十年一月一日生效（即有關建材設備及其廠牌、規格和貸款撥付等規定）。

八、有關法定停車位、土地持分登記之疑義暨辦理情形

針對內政部109.2.27台內地字第1090260938號函，說明二特別指出：是以就區分所有建築物共有部分停車空間，因未額外取得區分所有建築物之專有部分，尚無從依民法第799條第四項規定，本會根本無法接受，即日起就結合全國聯合會採取系列陳情活動。

- (一) 109年5月23日本業全國聯合會彙整各市縣公會之意見後專函建議內政部，提陳意見如下：

1. 公寓大廈管理條例第58條第2項係將「法定停車空間」界定為共用部分；至於「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用分，包含……法定停車空間……，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權」係指不得將前揭項目讓售或設定專用使用權予「未取得專有部分者」。（參諸內政部85.7.2台內營字第8572920號函、85.7.18台內地字第8587174號函、93.9.8內授營建管字第0930086315號函、內政部營建署103.4.25營屬建管字第01030025871號函、104.3.31營署建管字第01040018865號函）是故，共有部分附表登載車位編號性質屬「專用權」，但其權源自區分所有建築物之所有關係。

① 未取得專有部分者，並不能共有該共同部分（法定停車空間）。該「共有」結果，即具物權關係。

② 是以，取得法定停車位專用權之基礎，必定為區分所有建築物之所有權。其共有該共同部分之主體，必定為取得專有部分之區分所有人。亦即，法定停車位的所有權人，一定是擁有專有部分之區分所有人；專用權是共有分管的結果。

2. 法定停車位得否「分配基地權利範圍」。可以分為三個階段：

① 第一，於建物所有權第一次登記階段：

根據法務部103.1.22法律字第10303500270號函「結論性意見」三：「民法第799之2規定之建築物既為同一人所有，則其共有部分或基地之應有部分如何分配，與他人無任何關連，本於私法自治，應得自由為之」。是以，建築物為同一人（起造人）所有時，就各專有部分如配屬法定停車位（包括各個數量）者，若據此增配基地權利應有部分，依照上開結論，自屬適法。

② 第二，於起造人移轉各專有部分與共有部分及基地權利之應有部分時：

內政部參據法務部前開結論，以內政部104.4.22內授中辦地字第1041302978號令「為兼顧民法規定與登記實務作業情形，並適當提醒讓與人應確實提供相關資訊，以保障各專有部分受讓人之權益，所有人於讓與各專有部分與共有部分及基地權利之應有部分時，應於契約書適當欄切結」。是以，起造人於移轉各專有部分與共有部分及基地權利之應有部分時，基於內政部應「源自同一配置基礎」之切結內容要求，就承受法定停車位者，自得隨之增配基地權利應有部分。

③ 第三，於受讓人移轉於次受讓人時：基於前揭「源自同一配置基礎」，就承受法定停車位者，自得隨之增配之基地權利應有部分。

3. 是以，具交易客體標的之法定停車位於移轉時，賦予「源自同一配置基礎」之基地權利之應有部分，自無影響其他區分所有人權益，並使稅捐負擔公平，與嗣後重建時減少爭議。

【建議】

讓與法定停車空間時，經讓與人，受讓人間約定（而非受讓人一方主張），於「源自同一配置基礎」之基地權利之應有部分謹請准予登記，以建立其公示性，增進交易資訊透明，並維持用益關係之穩定。



(二) 109年6月19日行政院消費者保護處召開「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（修正草案）」審查會，涉及「刪除共有部分停車位得分配土地權利範圍（修正規定第四點）」、「修正地下層停車位面積之計算方式（修正規定第十點）」，會議結論略以：

1. 因法務部未變更現行見解，修正契約文字係為與登記實務一致。
2. 尊重內政部之政策，惟現行機制已實行多年且無爭議，請內政部加強草案說明欄對於消費者權益維護之說理。
3. 購買車位無法分配土地持分與國民情感不符，似可透過修法加強民法第799條或是公寓大廈管理條例第57、58條之一致性與整體配套。

(三) 側面瞭解攸關本案之提陳並不順遂。

九、召開第10屆長期發展委員會第1次會議，期能促進本會更臻團結與和諧

在本會章程授權下，並提經第9屆第11次理監事聯席會議暨第9屆第3次會員代表大會研議通過後，兼參考國際青年商會中華民國總會設置辦法，於本會第9屆理事會下，設置本會第9屆長期發展委員會。

本會第9屆理監事任期，即將於明（110）年3月27日屆滿，因為有兩位一時之選人馬，均表態要角逐第10屆理事長寶座，基於團結和諧起見，遂於去（109）年11月2日下午5時假台中市頂粵吉品餐廳召開第1次會議。是日出席委員計有黃召集人文忠、黃理事長啟倫、黃副理事長瑞明、常務理事游禮信、吳國寶、郭嘉昌、呂冠衡、鄭忠明、陳明賢、王監事會召集人世賢、鄭常務監事可熙、苗栗縣沈理事長林傑、彰化縣吳理事長水富、雲林縣張理事長登陸、台東縣張理事長玉惠等15位出席參加，並感謝楊名譽理事長王全、洪榮譽理事長平森兩位大老的列席指導。

在歷經90分鐘的抒發己見後，主席黃召集人文忠裁示「今天不做任何結論，但由衷希望有意競選的兩位能多協調、多考慮」。

十、109.12.7以來政府祭出系列打房措施，本會唯全國聯合會馬首是瞻，並積極參與各項活動

(一) 109年12月16日（星期三）上午11時30分，全國聯合會假該會會館召開公開專案小組會議，會議召集人／高雄市黃理事長烱輝主持，本會黃理事長啟倫、基隆市不動產開發公會鄭理事長可熙及黃品捷秘書長、新竹縣不動產開

發公會王靖元秘書長等均出席參加。歷經3個小時討論，獲致結論如次：

1. 購買報紙版面，以回應政府政策欠周延與不動產開發業者之經營困境，此項議案暫緩，原因為：輿論反作用力可能太大，屆時公會無法因應。
2. 請于秘書長擬說帖給各地方公會，由各地方公會與地方媒體記者聯繫溝通，尋求平衡報導。
3. 請于秘書長及法學基金會擬定正確方向之論述向政府高層反應。
4. 安排開發及代銷全聯會理事長與知名媒體雜誌作專訪。

(二) 立法院三讀通過實價登錄2.0，「五大修法重點」影響甚鉅，不能不察：

立法院109.12.30三讀通過「平均地權條例」、「地政士法」及「不動產經紀業管理條例」等地政三法修正草案。內政部表示，這次修法除了將門牌、地號完整揭露、預售屋全面納管且即時申報、增訂主管機關查核權及加重罰責外，也納入預售屋紅單交易管理及定型化契約備查規定。施行後將可促進不動產交易資訊更透明、即時、正確，並嚇止預售屋交易炒作，健全市場發展。

內政部指出，本次法案通過後，須配合修正相關子法、申報書表及作業系統，並辦理宣導作業，故施行日期將由行政院另行公告。內政部也強調，將儘速完成相關配套作業，以提供更透明、即時、正確的不動產交易資訊，減少價格哄抬及消費糾紛，讓不動產市場發展更為健全。

本次三讀通過法案修正重點如次：

1. 成交資訊門牌、地號完整揭露
刪除現行成交資訊以區段化、去識別化方式揭露的規定，使門牌、地號資訊完整揭露，並溯及已揭露案件，讓交易資訊更為透明。
2. 預售屋全面納管且即時申報
增訂銷售預售屋者應在銷售前以書面將建案資訊報請地方政府備查，並將自行銷售者納入實價登錄制度範圍，另申報時間提前至簽訂預售屋買賣契約書後30日內申報，讓預售屋交易資訊更為即時。
3. 增訂主管機關查核權及加重屢不改正罰則
增訂地方主管機關得向交易當事人等查閱相關文件，並明定對於疑有不實申報登錄價格者，得由中央主管機關向相關機關或金融機構查閱價格資訊有關文件。另就未依限申報、申報價格或交易面積不實情形，經按戶（棟）處3萬元至15萬元罰鍰2次仍未改正者，將加重按次處30萬元至100萬元罰鍰，以確保交易資訊正確。



4. 紅單交易納管

明定預售屋銷售者收受訂金時，應以書面契據確立標的物及價金等事項，並不得約定銷售者保留出售、保留簽約的權利或其他不利於買方事項，且買受人不得將預售屋紅單轉售予第三人；違法者將按戶（棟）處15萬元至100萬元罰鍰，以防杜投機炒作。

5. 預售屋買賣定型化契約備查

明定銷售預售屋者於銷售前，應一併將預售屋買賣定型化契約報請地方政府備查。經備查後如使用的契約不符合預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，將按戶（棟）直接處6萬元至30萬元罰鍰，以保障消費者權益。

(三) 全國聯合會就「巴賽爾資本協定三(Basel III)之LTV法風險權數新制」及「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定修正規定」對於現行土建融、房貸影響，於110年1月6日（星期三）假該會第一會議室，召開專案會議。

本會計有黃理事長啟倫、苗栗縣沈理事長林傑、嘉義市呂理事長冠衡、南投縣陳理事長明賢、台東縣張理事長玉惠、雲林縣楊名譽理事長國志和黃榮昌秘書長及彰化縣、嘉義市、宜蘭縣、屏東縣、南投縣等秘書長均出席參加。是日獲致結論：

1. 就LTV制中，ADC（土建融）與RSA（風險資產）的關聯度，交換意見。從香港、新加坡實例，並不能降低房價。
2. 金管會並沒有一年或二年須取得建照之要求，仍屬銀行個案授信，但是原則用150的風險系數過高，也影響銀行業務。
3. 另彙整與會發言重點，予台灣法學基金會研析並請協助於今(110)年2月底前提出研析報告及說帖。

(四) 全國聯合會為達成爭取「房地合一」修法共識，110年1月15日（星期五）假該會第一會議室，召開研商「財政部擬就『房地合一稅』進行修法」專案會議。

當日會議由台南市不動產開發公會郭理事長建志主持，本會出席參加計有新竹縣、雲林縣、屏東縣、台東縣、花蓮縣、宜蘭縣等公會秘書長代表出席參加。

十一、召開本會第10屆理監事選舉，選務工作委員會第一次會議，期使本會能更臻團結和諧

為了本會的團結與和諧，也為了確保本會第10屆理監事選舉能「公平、公正、公開」，所以經本會第9屆第12次理監事聯席會議的決議與授權成立「第10屆理監事選舉選務工作委員會」，並推舉黃副理事長文忠擔任召集人，登錄本會13個團體會員理事長為委員。

該委員會於110.1.27上午9時正，假宜蘭礁溪長榮鳳凰酒店／2樓VIP室，召開第一次會議，會議由黃召集人文忠親自主持，出席委員計有：游禮信、鄭可熙、沈林傑、陳明賢、張登陸、王世賢、張玉惠、夏貴勇等8位，含召集人共9位，超過法定半數。

該次會議一共議決本會第9屆第13次理監事聯席會議交付的三個議案，暨三個臨時動議，會後本會於110.2.4將會議紀錄分別E-MAIL給各團體會員、各位委員。

十二、出席各項會議，提供本業興革建議

- (一) 109年1月7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4次理監事會」：本會黃理事長啟倫率理監事及各會員團體秘書長出席參加。
- (二) 109年1月17日內政部營建署再次召開「不動產開發業健全發展制度之檢討案」期末報告審查會議：請由新竹市、彰化縣、台東縣秘書長等代表出席參加。
- (三) 109年2月18日中華民國不動產開發公會全國聯合會召開第8屆第2次會員代表大會，本會黃理事長啟倫率理、監事及秘書長出席參加。
- (四) 109年3月12日中華民國不動產開發公會全國聯合會召開民法第799條第四項規定專案會議：請由本會各會員團體秘書長王惠嫻、葉瑾綸、黃震旭、周宗正…等11位，代表出席參加。
- (五) 109年3月20日中華民國不動產開發公會全國聯合會召開分戶樓板衝擊音隔音構造規定專案小組會議，本會黃理事長啟倫率秘書長等出席參加。
- (六) 109年4月10日中華民國不動產開發公會全國聯合會召開第8屆第5次理監事聯席會議，本會黃理事長啟倫率理監事及秘書長等出席參加。
- (七) 109年4月16日立法委員蘇治芬針對「埋設四大管線建議提案修法」協調會，本會李副理事長明石率周宗正、郭美玉、李佳蕙秘書長等出席參加。



- (八) 109年4月17日中華民國不動產開發公會全國聯合會召開「建請勞動部檢討鬆綁相關法規開放一般營造業外籍勞工配額」專案會議：請由本會各會員團體秘書長等代表出席參加。
- (九) 109年5月14日內政部營建署召開有關建築執照歷次函釋適用土地法第34條之1規定之執行方式第3次會議：請由黃榮昌秘書長、陳建宏副秘書長代表出席參加。
- (十) 109年5月15日立法委員吳琪銘針對分戶樓板衝擊音規定召開公聽會，本會黃理事長啟倫代表全聯會率朱理彥龍等7位出席參加。
- (十一) 109年5月22日本業與內政部花政次敬群，假全聯會會館舉行雙向溝通座談會，本會黃理事長啟倫率黃榮昌秘書長出席參加。
- (十二) 109年5月27日中華民國不動產開發公會全國聯合會召開「新制房地合一課徵所得稅」暨「建議得於土地登記謄本其他登記事項欄位，註記為供公眾通行使用之土地」專案小組會議，本會黃理事長親自主持，嘉義市不動產開發公會呂理事長冠衡及各會員團體秘書長等共計18位出席參加。
- (十三) 109年5月29日新竹市不動產開發公會召開第10屆第3次會員大會：本會黃理事長率理監事及秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (十四) 109年6月12日南投縣不動產開發公會召開第9屆第2次會員大會：本會黃理事長率理監事及秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (十五) 109年7月9日彰化縣不動產開發公會召開第10屆第1次會員大會：本會黃理事長率理監事及秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (十六) 109年7月13日雲林縣不動產開發公會召開第13屆第3次會員大會：本會黃理事長率理監事及秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (十七) 109年7月16日桃園市不動產開發公會召開第14屆第2次會員大會：本會黃理事長率理監事及秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (十八) 109年7月17日新北市不動產開發公會召開第4屆第1次會員大會：本會黃理事長率理監事及秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (十九) 109年7月24日大高雄不動產開發公會召開第11屆第2次會員大會：本會黃理事長率理監事及秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (二十) 109年7月29日高雄市不動產開發公會召開第14屆第2次會員大會：本會黃理事長率理監事及秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (廿一) 109年8月4日大台中不動產開發公會召開第11屆第2次會員大會：本會黃理事長率理監事及秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。

- (廿二) 109年8月12日中華民國不動產開發公會全國聯合會召開第8屆第6次理監事聯席會議，本會黃理事長啟倫率理監事及秘書長等出席參加。
- (廿三) 109年8月13日嘉義市不動產開發公會召開第10屆第3次會員大會：本會黃理事長率理監事及秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (廿四) 109年8月14日苗栗縣不動產開發公會召開第11屆第2次會員大會：本會黃理事長率理監事及秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (廿五) 109年8月17日中華民國不動產開發公會全國聯合會召開法規專案會議：請由新竹市、苗栗縣、彰化縣、南投縣、雲林縣等團體會員秘書長代表出席參加。
- (廿六) 109年8月19日新竹縣不動產開發公會召開第5屆第3次會員大會：本會黃理事長率理監事及秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (廿七) 109年8月20日內政部營建署召開研商「隔音構造核發建築執照及使用執照之執行會議：規定專案小組會議：請由新竹市、台東縣等團體會員秘書長代表並配合全國聯合會出席參加。
- (廿八) 109年8月21日台中市不動產開發公會召開第15屆第2次會員大會：本會黃理事長率理監事及秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (廿九) 109年9月4日台東縣不動產開發公會召開第4屆第1次會員大會：本會黃理事長率理監事及秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (三十) 109年9月8日大台南不動產開發公會召開第9屆第2次會員大會：本會黃理事長率理監事及秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (三一) 109年9月23日台南市不動產開發公會召開第13屆第2次會員大會：本會黃理事長率理監事及黃秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (三二) 109年10月13日宜蘭縣不動產開發公會召開第10屆第2次會員大會：本會黃理事長率理監事及黃秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (三三) 109年11月11日金門縣不動產開發公會召開第6屆第2次會員大會：本會黃理事長率理監事及黃秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (三四) 109年11月26日屏東縣不動產開發公會召開第9屆第3次會員大會：本會黃理事長率理監事及黃秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (三五) 109年12月3日內政部召開研商「隔音構造涉使用執照核發行政程序執行事宜」會議：本會黃理事長啟倫率常務理事陳明賢、呂冠衡及宜蘭縣、新竹市、彰化縣、大高雄、屏東縣等公會秘書長出席參加。



臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會

109 年度財務報告書

109 年 1 月 1 日至 109 年 12 月 31 日止

經費部份：

- 一、108 年度結轉：**2,309,805 元。**
- 二、109 年度會費等各項收入：**1,972,405 元。**
- 三、109 年度各項經費支出：**3,491,066 元。**
- 四、本期（累積）餘絀：**791,144 元。**

（詳見 109 年度經費收支決算書）

上揭會費收支帳項，業經 110 年 1 月 26 日本會第 9 屆第 13 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。

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會
第9屆第13次監事會監查報告書

查本會109年度經費收支決算書，經110年1月26日第9屆第13次監事會審查結果，全部相符無訛，特此報告。

監事會召集人：王世賢 印

常務監事：王復鎗 印

常務監事：鄭可熙 印

監事：陳建富 印

監事：余基明 印

監事：孫啟峰 印

監事：王木源 印

監事：賴正義 印

監事：邱奕勝 印

監事：陳茂盛 印

監事：洪文朗 印

中 華 民 國 110 年 1 月 26 日



臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會 109 年度經費收支決算書

中華民國 109 年 1 月 1 日起至 109 年 12 月 31 日止

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	
1		本期經費收入	1,972,405	2,141,000		168,595	
	1	1 常年會費收入	1,485,000	1,560,000		75,000	109年常年會費(144萬)、嘉義縣-4.5萬(108年)
	2	1 利息收入	465	1,000		535	109年度銀行利息
	3	1 其他收入	86,940	100,000		13,060	9-3會員大會花禮51,940、省商業會贊助款35,000
	4	1 特別捐助收入	300,000	300,000			吳國寶理事長20萬 優墅科技門窗5萬 高宇旺5萬
		2 理監事贊助款	100,000	180,000		80,000	理監事特別捐助款
	5	1 入會費	0	-			
2		本期經費支出	3,491,066	2,141,000	1,350,066		
	1	人事費	396,000	396,000			
		1 員工薪給	396,000	396,000			員工薪給
	2	辦公費	770,257	105,000	665,257		
		1 文具印刷費	7,541	1,000	6,541		文具、手冊印刷等
		2 郵電費	19,650	2,000	17,650		郵資、匯費
		3 差旅費	217,346	1,000	216,346		車資
		4 公共關係費	525,720	100,000	425,720		婚喪喜慶、花禮、伴手禮

科 目		款 項 目	名 稱	決算數	預算數	決算與預算比較數		說 明
						增加	減少	
	5		雜支費	0	1,000		1,000	雜支費用
	3		會議費	1,929,929	691,000	1,238,929		
	1		會員大會費	899,891	341,000	558,891		9-3 會員代表大會費用
	2		理監事會議費	1,030,038	350,000	680,038		理監事會議費用
	3		各委員會費	0	-			
	4		上級會費	275,000	275,000			
	1		全國聯合會	240,000	240,000			全聯會 109 年常年會費
	2		省商業會	35,000	35,000			109 年常年會費
	5		業務費	119,880	584,000		464,120	
	1		業務考察費	35,880	500,000		464,120	秘書長會務研習
	2		業務擴展費	84,000	84,000			補助大高雄會務發展費
	6		會務發展準備基金	0	90,000		90,000	
	1		會務發展準備基金	0	90,000		90,000	
3			本期餘絀	(1,518,661)	0		1,518,661	

理事長：黃啟倫

監事會召集人：王世賢

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109年1月1日起至109年12月31日止

收	入	支	出
科 目	金 額	科 目	金 額
上期結存	\$2,309,805	本期支出	\$3,491,066
本期收入	\$1,972,405	本期結存	\$791,144
合 計	\$4,282,210	合 計	\$4,282,210

理事長：黃啟倫

監事會召集人：王世賢

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109年1月1日起至109年12月31日止

資 產		負債及資本	
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	\$791,144	累積餘絀	\$2,309,805
		本期餘絀	(1,518,661)
合 計	\$791,144	合 計	\$791,144

理事長：黃啟倫 監事會召集人：王世賢 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

110年度工作計畫書

類別	工作項目	實施日期	實施要點
會議	一、109年度會務工作檢討	109年12月底完成	檢討109年工作成效，連同財務報告，送理監事會審查，再提會員大會審議。
	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1次會員代表大會	110年3月31日召開	1. 審查109年度歲入歲出決算書。 2. 審議110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. 110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	每年一次	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109年度歲入歲出決算書	110年1月上旬前完成	編製109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110年度工作計畫暨歲入歲出預算書	109年10月底前完成	依上年度收支狀況，並擬訂110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。



臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會 110年度經費收支預算書

中華民國110年1月1日起至110年12月31日止

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		本期經費收入	2,466,000	1,972,405	493,595		
	1	1 常年會費收入	2,385,000	1,485,000	900,000		110年常年會費231萬+109年常年會費7.5萬
	2	1 利息收入	1,000	465	535		預計銀行存款110年度利息
	3	1 其他收入	-	86,940		86,940	
	4	捐助收入	80,000	400,000		320,000	
		1 特別捐助收入	0	300,000		300,000	
		2 理監事贊助款	80,000	100,000		20,000	理監事捐助款
	5	1 入會費	0	0			
2		本期經費支出	2,466,000	3,491,066		1,025,066	
	1	人事費	396,000	396,000			
		1 員工薪給	396,000	396,000			員工薪津
	2	辦公費	857,000	770,257	86,743		
		1 文具印刷費	6,500	7,541		1,041	文具、議事手冊印刷等
		2 郵電費	20,000	19,650	350		寄送郵資、匯款匯費等
		3 差旅費	250,000	217,346	32,654		車資
		4 公共關係費	580,000	525,720	54,280		婚喪喜慶、花禮、伴手禮

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	
		5 雜支費	500	0	500		雜支
	3	會議費	705,000	1,929,929		1,224,929	
		1 會員大會議費	305,000	899,891		594,891	
		2 理監事會議費	400,000	1,030,038		630,038	
		3 各委員會會議費	0	-			
	4	上級會費	275,000	275,000			
		1 全國聯合會	240,000	240,000			110年常年會費
		2 省商業會	35,000	35,000			110年常年會費
	5	業務費	134,000	119,880	14,120		
		1 業務考察費	50,000	35,880	14,120		理監事自強活動
		2 業務擴展費	84,000	84,000			會務研習
	6	會務發展準備 基金	99,000	0	99,000		
		1 會務發展準備 基金	99,000	0	99,000		依法提撥4%-10%準 備基金
3		本期結餘	0	(1,518,661)	1,518,661		

理事長：黃啟倫

監事會召集人：王世賢

秘書長：黃榮昌

製表：郭雅麗