臺南市大台南不動產開發公會
日期：105.11.3
105年度收文 字號 第0533號

檔號
保存年限

全聯不動產收文 105年10月12日 第10481號

內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號（營建署）
聯絡人：詹詠傑
電話：02-87712898
傳真：02-87712639
電子郵件：ojay9@cpami.gov.tw

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會 收文章
105.11.02
文號：No 105110

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國105年10月12日
發文字號：內授營土字第1050814344號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（請至:http://edoc.cpami.gov.tw下載）

主旨：檢送本部105年10月4日召開「住宅法部分條文修正草案第49條暨第53條」公聽會紀錄1份，請查照。

說明：依據本部105年9月30日內授營土字第1050813955號開會通知單續辦。

正本：中華民國全國建築師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會、臺灣區綜合營造業同業公會、財團法人金融聯合徵信中心、中華民國建築經理商業同業公會、中華民國住宅學會、中華民國都市計劃學會、財團法人崔媽媽基金會、6直轄市政府、臺灣省14縣（市）政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、內政部統計處、內政部地政司
副本：內政部部長室、花政務次長室、林常務次長室、本部營建署署長室、王副署長室、主任秘書室、國民住宅組、管理組、財務組、土地組 電子公文交換章 2016-10-12 15:50:55

擬：
網站公告
電郵周知會員
理監事會

秘書 林郁珊
秘書 林孟蓉
秘書長 楊勢煌

「住宅法部分條文修正草案第49條暨第53條」

公聽會紀錄

壹、時間：105年10月4日（星期二）下午2時30分

貳、地點：本部營建署5樓大禮堂

參、主持人：本部營建署王副署長榮進　　**記錄：**詹詠傑

肆、出席人員：詳如後附簽到簿

伍、出席人員發言摘要：

一、嘉義市不動產開發商業同業公會

（一）針對第49條本會認為：

1. 正確、完整、即時、透明與便利化居住資訊，乃住宅計畫、住宅政策及住宅市場管理之依據，亦是民眾住宅選擇及交易時所需。考量住宅市場資訊性質差異，將不同性質之住宅市場資訊加以分類，作為住宅政策擬定之依據，此乃政府應作為之事項及責任，豈可將該事項責任推拖於相關產業公會及團體，若要蒐集與整合住宅相關資訊，各級政府機關有核發建造執照之職權，可於核發建造執照，申報開工後向中央主管機關呈報即可。

2. 目前政府獲取市場資訊項目來源廣泛多元，蒐集方式已漸趨完備，且實價登錄機制已施行許多年，相關分析及公布在公部門已建立機制，並對外提供服務，自不該另立於法條中要求相關產業公會及民間團體等私部門配合，此舉也恐有涉及違反個資法。

（二）針對第53條本會認為：

1. 各級政府機關有核發建造執照之職權，可於核發建造執照，申報開工後向中央主管機關呈報即可。

2. 中央主管機關欲彙整相關資訊應透過具有公權力的各級政府機關取得，這也是政府機關公部門對納稅人應盡之責任義務，公部門不應要求相關產業公會及民間團體等私部門配合，因為私部門產業公會純粹為會員之結合並自費繳交常年會費始能運作，不具備公權力之約束，政府若蠻橫要求此立法，此舉容易引發更多糾紛也恐有涉及

違法個資法之保護原則。

（三）針對第 58 條、61 條本會也認為相當不合理應予刪除該條文，詳細說明及法條建議如下：

行政院就「住宅法草案」已提前送至立法院審議，但在內政部修訂過程中，從未找相關產業公會或同業公會溝通討論聽取意見。其中第 49 條、第 53 條、第 58 條、第 61 條皆涉及全國各市縣不動產開發公會與其所屬之會員權益影響甚鉅，並且嚴重打擊產業發展，形成「寒蟬效應」阻礙經濟投資動能，亦有諸多不合理之處，期能於立法院審議前先予提出下列主張說明，俾立法能周備考量：

本公會主張修正條文	內政部欲修正條文	本公會之主張說明
第五章　住宅市場	第五章　住宅市場	
第四十九條 為引導住宅市場健全發展，主管機關應定期蒐集、分析及公布下列住宅資訊： 一、租賃與買賣住宅市場之供給、需求、用地及交易價格。 二、經濟或社會弱勢者之居住需求、住宅補貼政策成效。 三、居住品質狀況、住宅環境風險及居住滿意度。 四、其他必要之住宅資訊。 前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關(構)、金融、住宅投資、生產、交易及使用等資料蒐集、運用及發布，應遵守相關法令之規定。 住宅相關資訊之	第四十九條 為引導住宅市場健全發展，主管機關應定期蒐集、分析及公布下列住宅資訊： 一、租賃與買賣住宅市場之供給、需求、用地及交易價格。 二、經濟或社會弱勢者之居住需求、住宅補貼政策成效。 三、居住品質狀況、住宅環境風險及居住滿意度。 四、其他必要之住宅資訊。 前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關(構)、金融、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業公會及團體，應配合提供相關統計資訊。 資料蒐集、運用及發布，應遵守相關法令之規定。 住宅相關資訊之蒐集、管理及獎勵辦法，由中	一、正確、完整、即時、透明與便利化居住資訊，乃住宅計畫、住宅政策及住宅市場管理之依據，亦是民眾住宅選擇及交易時所需。考量住宅市場資訊性質差異，將不同性質之住宅市場資訊加以分類，作為住宅政策擬定之依據，此乃政府應作為之事項及責任，豈可將該事項責任推託於相關產業公會及團體，若要蒐集與整合住宅相關資訊，各級政府機關有核發建造執照之職權，可於核發建造執照，申報開工後向中央主管機關呈報即可。 二、目前政府獲取市場資訊項目來源廣泛多元，蒐集方式已漸趨完備，且實價登錄機制已施行許多年，相關分析及公布在公部門已建立機制，並對外提供

蒐集、管理及獎勵辦法，由中央主管機關定之。	央主管機關定之。	服務，自不該另立於法條中要求相關產業公會及民間團體等私部門配合，此舉也恐有涉及違反個資法。
第五十三條 各縣（市）政府應於核發建造執照，申報開工日起三十日內，將第四十九條第二項所定應配合提供之相關統計資訊，提供予中央主管機關彙整。	第五十三條 從事住宅興建之公司或商號，應於取得建造執照，申報開工日起三十日內，將第四十九條第二項所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關。 銷售預售屋者，應於銷售前以書面將銷售日期及銷售地點，連同建造執照影本，報請所在地之直轄市、縣(市)主管機關備查。 經營或代理住宅銷售、出租之公司或商號，應將其已銷售或出租，或未銷售或出租之相關資訊，於每季結束前定期提供予直轄市、縣（市）主管機關。	一、各級政府機關有核發建造執照之職權，可於核發建造執照，申報開工後向中央主管機關呈報即可。 二、中央主管機關欲彙整相關資訊應透過具有公權力的各級政府機關取得，這也是政府機關公部門對納稅人應盡之責任義務，公部門不應要求相關產業公會及民間團體等私部門配合，因為私部門產業公會純粹為會員之結合並自費繳交常年會費始能運作，不具備公權力之約束，政府若蠻橫要求此立法，此舉容易引發更多糾紛也恐有涉及違反個資法之保護原則。
第七章 罰則		新增章名。
第五十八條 刪除新增	第五十八條 相關產業公會及團體未依第四十九條第二項規定配合提供相關統計資訊，經主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣十萬元以上一百萬元以下罰鍰。	一、本條新增。 二、各相關產業公會及團體因皆為私部門無公權力，自不應巧立名目加諸罰則企圖營造「寒蟬效應」，違反憲法保護精神。 三、人民要遵守憲法，政府也要遵守；所以政府必須依據法律的規定來活動，不應巧立名目要求人民配合，也就是所謂的依法行政，人民才有服從的義務。政府機關的一切活動，

		如有違反憲法及法律的規定，人民當然可以拒絕服從。
第六十一條　刪除新增	第六十一條　從事住宅興建之公司或商號，違反第五十三條第一項規定，未配合提供相關統計資訊，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。 經營或代理住宅銷售、出租之公司或商號，違反第五十三條第三項規定，未配合提供其已銷售或出租，或未銷售或出租之相關資訊，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。 銷售預售屋，違反第五十三條第二項規定，未於銷售前報請所在地之直轄市、縣(市)主管機關備查者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改善；屆期未改善者，按次處罰。	一、本條新增。 二、各相關產業公會及團體因皆為私部門無公權力，自不應巧立名目加諸罰則企圖營造「寒蟬效應」，違反憲法保護精神。 三、人民要遵守憲法，政府也要遵守；所以政府必須依據法律的規定來活動，不應巧立名目要求人民配合，也就是所謂的依法行政，人民才有服從的義務。政府機關的一切活動，如有違反憲法及法律的規定，人民當然可以拒絕服從。

※ 補充說明：

監督機關對於罰則之認定，係採「嚴格主義」處罰法定原則，對人民違反行政法上義務之行為予以裁罰性之行政處分，此部份涉及人民權利之限制，其處分之構成要件與法律效果，應更加嚴謹，不得濫權，罰則之目的、範圍及內容必須具體明確，亦不得巧立名目藉以侵權，方符合憲法第二十二條、第二十三條之意旨。故若以法律授權訂定，如涉及限制人民之自由及權利時，若不妨害社會秩序公共利益者，均受憲法之

保障。若法律僅為概括之授權者，固應就該項法律整體所表現之關連意義為判斷，而非拘泥於特定法條之文字，惟依此種概括授權所訂定之罰則或命令，祇能就母法有關之細節性及技術性事項加以規定，尚不得超越法律授權之外，逕行訂定裁罰性之行政處分條款，迭經司法院解釋有案。行政或立法機關必須在其立法許可權範圍之內始可規定處罰措施。作為立法者或法律起草者首先應當搞清所立之法在法律體系中處於何種效力等級，避免越權立法，侵害他人權益。

二、南投縣不動產開發商業同業公會

（一）住宅法修正草案第 49 條，要求公會提供的市場調查資訊，公會的人力及經費無法執行，且地方公會對相關業者並無要求之權力（無業必歸會）。

（二）住宅法修正草案第 53 條，規定業者必須加入當地公會，公會才有權力要求業者提供資料。

（三）住宅法修正草案第 58 條，地方公會為協助辦理單位，不可苛責，當以獎勵為管理手段。

（四）罰則應適當符合比例原則。

（五）建議修正條文如下：

內政部修正草案	本會建議修正條文	說　　明
第五章　住宅市場	第五章　住宅市場	
第四十九條：為引導住宅市場健全發展，主管機關應定期蒐集、分析及公布下列住宅資訊： 一、租賃與買賣住宅市場之供給、需求、用地及交易價格。 二、經濟或社會弱勢者之居住需求、住宅補貼政策成效。 三、居住品質狀況、住宅環境風險及居住滿意度。	第四十九條：為引導住宅市場健全發展，主管機關應定期蒐集、分析及公布下列住宅資訊： 一、租賃與買賣住宅市場之供給、需求、用地及交易價格。 二、經濟或社會弱勢者之居住需求、住宅補貼政策成效。 三、居住品質狀況、住宅環境風險及居住滿意度。 四、其他必要之住宅資訊。 前項住宅相關資訊之蒐	一、健全住宅市場並建立正確、完整、即時、透明之統計資訊做為政府擬定住宅政策、住宅計畫及住宅管理依據實有其必要性，但其責任應當由公部門全權負責，不應將政府應負責任及工作轉嫁給民間團體。 二、各相關產業公會

四、其他必要之住宅資訊。 前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關(構)、金融、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業公會及團體，應配合提供相關統計資訊。 資料蒐集、運用及發佈，應遵守相關法令之規定。 住宅相關資訊之蒐集、管理及獎勵辦法，由中央主管機關定之。	集、運用及發佈，各級政府機關(構)，應遵守相關法令之規定。 住宅資訊之蒐集、管理及獎勵辦法，由中央主管機關訂定相關辦法辦理。	並無能力(人力及物力)提供該全面性調查之資訊。 三、主管機關才有權力要求公部門提供相關資訊。
第五十三條：從事住宅興建之公司或商號，應於取得建造執照，申報開工日起三十日內，將第四十九條第二項所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之直轄市、縣(市)主管機關。 銷售預售屋者，應於銷售前以書面將銷售日期及銷售地點，連同建照執照影本，報請所在地之直轄市、縣(市)主管機關備查。 經營或代理住宅銷售、出租之公司或商號，應將其已銷售或出租，或未銷售或出租之相關資訊，於每季結束前定期提供予直轄市、縣(市)主管機關。	第五十三條：從事住宅興建之公司或商號，應於取得建造執照，申報開工日起三十日內，將第四十九條第二項所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之直轄市、縣(市)主管機關。 銷售預售屋者，應於銷售前以書面將銷售日期及銷售地點，連同建照執照影本，報請所在地之直轄市、縣(市)主管機關備查。 經營或代理住宅銷售、出租之公司或商號，應將其已銷售或出租，或未銷售或出租之相關資訊，於每季結束前定期提供予直轄市、縣(市)主管機關。 第五十三條之一：前條所規定住宅新建、銷售預售屋、經營或代理住宅銷售、出租之公司或商號，應加入當地相關產業公會，直轄市、縣(市)政府得將相關蒐集資訊、匯報之業務委託相關產業公會辦理。	增訂第五十三條一，授權主管機關得委託辦理。 一、主管機關因組織編制、人力不足或其他因素，得將本項業務委託相關產業公會辦理。 二、為使相關產業公會有權要求業者提供資訊，規定業者必須加入當地相關產業公會，並規定得將違規業者移送主管機關裁罰。

	住宅新建、銷售預售屋、經營或代理住宅銷售、出租之公司或商號未依規定加入當地相關產業公會並申報相關資訊時，應移送管理機關裁罰。	
第七章　獎勵與罰則		修改章名 為配合本法第四十九條立法精神。
第五十八條：相關產業公會及團體未依第四十九條第二項規定配合提供相關統計資訊，經主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新台幣十萬以上一百萬元以下罰鍰。	第五十八條：相關產業公會及團體配合提供辦理相關資訊申報成效良好者，主管機關得公開表揚並發給獎金。	一、本法第四十九條，協助主管機關辦理相關業務成效良好者，應有獎勵辦法。 二、人民團體並非營利事業單位，並無罰金相關預算科目，且一但受罰會務即無法運作。
第六十一條：從事住宅興建之公司或商號，違反第五十三條第一項規定，未配合提供相關統計資訊，經直轄市、縣(市)主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新台幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。 經營或代理住宅銷售、出租之商號，違反第五十三條第三項規定，未配合提供其已銷售或出租，或未銷售或出租之相關資訊，經直轄市、縣(市)主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新台幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。 銷售預售屋，違反第五十三條第二項規定，未於銷售前報請所在地之直轄	第六十一條：從事住宅興建之公司或商號，違反第五十三條第一項規定，未配合提供相關統計資訊，經直轄市、縣(市)主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新台幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 經營或代理住宅銷售、出租之商號，違反第五十三條第三項規定，未配合提供其已銷售或出租，或未銷售或出租之相關資訊，經直轄市、縣(市)主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新台幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 銷售預售屋，違反第五十三條第二項規定，未於銷售前報請所在地之直轄市、縣(市)主管機關備查者，處新台幣三萬元以上十五萬元以下罰	原罰則太重且不同，宜降低且統一標準。

市、縣(市)主管機關備查者，處新台幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改善；屆期未改善者，按次處罰。	鍰，並令其限期改善；屆期未改善者，按次處罰。	

三、台中市不動產開發商業同業公會

（一）草案第 49 條要公會提供住宅資訊，無明確內容，立法重點建議應著重地方政府以其有蒐集資訊的優勢地位，將相關資料提供給中央，而非強制相關產業提供。

（二）在沒有明確內容下，又沒給不動產開發商業同業公會執行工具與法律授權，用第 58 條對公會處以高額罰鍰並不合理。

（三）預售備查與每季提供餘屋資料，影響營業自由，建議不宜入法。

（四）公部門現有掌握的相關資訊已相當充足，如不動產實價登錄、建築執照電子化系統，不應疊床架屋，增加百姓困擾。

四、苗栗縣不動產開發商業同業公會

（一）請政府單位勿再打壓建築業，公會並無相關公權力蒐集資訊，且公會並未受到公部門的相關補助，倘若公會配合公部門向會員蒐集資訊，而受到傷害該如何救濟？

（二）倘需公會配合蒐集資訊，請政府單位補助公會經費，並授權公會相當之公權力。

五、新竹縣不動產開發商業同業公會

立法院審議行政院版「住宅法草案」，但在內政部修訂過程中，並未找相關產業公會溝通討論。其中第 49、53 條住宅資訊部分暨第 58、61 條增訂罰則專章部分，攸關各市縣不動產開發公會未來能否存在與其所屬會員事項影響甚鉅，期能於立法院審議前先予釐明下列事項，俾立法能周備考量：

（一）第 49 條要求相關公會「應配合提供相關統計資訊」，並新增第 58 條對相關公會未配合將按次處以最高可達 100 萬元之行政罰鍰：

1. 何謂「應配合提供相關統計資訊」？其中有無涉及人民隱私、財產權、公司經營權或其他應保護之事項；行政機關立法應本於保障人民之權益之最小範圍為之，行政機關豈可為達成（滿足）蒐集資訊之目的，以漫無目標、毫無標準、範圍不明、強制手段等，要求相關產業公會或團體「應配合提供相關統計資訊」；另第 49 條第 2 項第 4 款「其他必要之住宅資訊」，其必要之條件如何定義，如無未明文規定，若經立法通過授權，就如同開了空白支票主管機關可以隨意填寫；如此，憲法之保障何在？有無違背行政立法之信賴保護與比例原則。

2. 相關產業公會僅為商業團體，並非政府機關也非住宅法指定的委託、執行、學術機構，法律也未授權要求住宅建案相關資訊必須向相關產業公會申報，亦無賦予相關產業公會執行權力與工具，公會要如何蒐集相關資訊、有無侵犯公司之營運權、有無涉及個人資料、對會員有無拘束力等，涉及諸多法律保障事項與遵循法令規定等問題均未律定，是要公會作違反法令規定的事情嗎？另公會自行辦理所蒐集、分析的研究統計事項，是屬於公會的智慧財產應予保護，就住宅法而言，與主管機關並非合作、對價關係，所要求應提供的資訊尚待商榷。

3. 公會是非營利的團體（組織），經費收入、能力有限，現在行政機關不管公會有無執行能力，要公會在有限的人力、物力、財力下，額外無償（免費）執行蒐集、彙整、研究等資料，提供行政機關，但僅要求相關公會盡義務提供資訊，否則就罰鍰，要如何適用相關法律保障公會之權益，按次處罰有多少公會能夠承受巨額罰鍰，公會將如何存在，勢必被逼走解散之途？

（二）第 53 條第 1～3 項針對住宅建案強制「開工後要申報」、「預售前要備查」及「每季提報餘屋資料」，並搭配新增第 61 條對未配合第 53 條第 1～3 項規定辦理者，將分別按次處以最高可達 30 萬元之行政罰鍰：

1. 開工後「應配合提供之相關統計資訊」範圍不明，且何謂「經營或代理住宅銷售、出租之公司或商號」？要如何執行？

2. 且因「住宅銷售」除不動產經紀業是特許外，除非從第 53 條第 1 項：「申報開工」控管下去，否則不易後續。已銷售或出租之相關資訊已有實價登錄之規定，向有關機關申報後，又要按季申報，實在擾民之致，徒增負擔；另若留餘屋一戶自用 30 年，難道政府要控管 30 年？

3. 預售前除要備查外，在立法說明中尚須提供銷售價格、銷售狀況、尚未銷售戶數等資訊，按季公布，是否涉及干涉自由市場、公司營運，同時公佈的資料未明確律定將會製造消費者與各經營公司之交易糾紛。

（三）行政機關制定法令，對於法律之授權會自我設限，攸關人民權益的罰則，均針對具體違反事證律定裁處罰則，符合人、事、時、地、物等具體要件，但在住宅法草案中均未明文律定，如此被裁罰，如何讓人心服、接受。

（四）住宅法在無監督機關下，即可以「提供相關統計資訊」八個字無限上綱，要求公會、團體、公司提供任何想要的資料，如不配合處以鉅額罰款，其權力之大、裁量權之大難以想像，是否涉及濫權，嚴重影響憲法保障之權益。

（五）以上涉關各縣市不動產開發公會與其所屬會員公司草案條文影響甚鉅，應先釐清上述疑義，完備執行配套，再予審議。

六、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會

發言內容如下：

草案條文	建議修正條文	說明
第四十九條 (略) 前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關(構)、金融、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業公會及團體，應配合提供相關統計資訊。	第四十九條 (略) 前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關(構)、金融、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業公會及團體，得就現有資料配合提供。	條文對於住宅資訊內容之提供，未明確具體列出項目，僅以「住宅相關資訊之蒐集、管理及獎勵辦法，由中央主管機關定之。」帶過，主管機關若訂出逾越公會能力及權限之蒐整項目，公會團體根本無法執行。

第五十三條 （略） 銷售預售屋者，應於銷售前以書面將銷售日期及銷售地點，連同建造執照影本，報請所在地之直轄市、縣(市)主管機關備查。 經營或代理住宅銷售、出租之公司或商號，應將其已銷售或出租，或未銷售或出租之相關資訊，於每季結束前定期提供予直轄市、縣（市）主管機關。	第五十三條 （略） 刪除 刪除	本項在「不動產經紀條例」即有相關條文規範，毋需疊床架屋再增訂。 一、預售屋在取得建築執照後即可銷售，沒有取得使用執照，完成過戶登記，係屬債權形態，隨時都可能解約，如此提供銷售資料是無可信度，對於主管機關欲發布之住宅資訊毫無助益，反而造成誤導。 二、產品供銷情形，本是公司商號商業祕密，如此立法強制提供是干涉營業自由，同理，難道政府相關機關可以要求台積電、鴻海等提供每項產品供銷狀況作為統計資訊公開發布嗎?如此企業毫無營業秘密，如何在商場競爭生存。 三、有關住宅申請建造、銷售，均需依相關規定向地方主管機關報備，此時已掌握有相關資訊，主管機關應是著重要求跨部會部門的資訊提供彙整，而非擾民式要求公司商號重複提供。 四、住宅市場供需資訊，內政部營建署已每年編列專案預算委託民間學術公司辦理統計分析，並定期發布專報，毋須再立法要求業者提供，避免耗費雙方人力物力。
第五十八條 相關產業公會及團體未依第四十九條第二項規定配合提供相關統計資訊，經主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣十萬元以上一百萬元以下罰鍰。	第五十八條 刪除	一、條文對於住宅資訊內容之提供，未明確具體列出項目，僅以「住宅相關資訊之蒐集、管理及獎勵辦法，由中央主管機關定之。」帶過，主管機關若訂出逾越公會能力及權限之蒐整項目，公會團體根本無法執行。 二、因應兩公約及商團法修正，已大幅削弱公會功能，且主管機關並未賦予公會相對權力，在如此權責

		不相符情形下，對公會課以罰則，十分不合理。
六十一條 （略） 經營或代理住宅銷售、出租之公司或商號，違反第五十三條第三項規定，未配合提供其已銷售或出租，或未銷售或出租之相關資訊，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。銷售預售屋，違反第五十三條第二項規定，未於銷售前報請所在地之直轄市、縣(市)主管機關備查者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改善；屆期未改善者，按次處罰。	六十一條 （略） 刪除	 第五十三條第二、三項規定，已嚴重侵害業者營運自由及秘密，建議刪除，故相關罰則建議一併刪除

七、雲林縣不動產開發商業同業公會

（一）第 49 條第 2 項之住宅資訊應與各相關產業同業公會進行研商，並應考量公會之實際效能，以及個資法保密事宜。

（二）為落實推動住宅資訊之揭露，建議增訂第 53 條之一：前條所規定住宅興建、銷售預售屋、經營或代理住宅銷售、出租之公司或行號，均應加入當地各相關產業公會，直轄市、縣（市）政府得將相關蒐集資訊，匯報之業務委託相關產業公會辦理。住宅興建、銷售預售屋、經營或代理住宅銷售、出租之公司或行號未依本法規定加入當地相關產業公會並申報相關資訊時，應移送管理機關裁罰。

（三）第 58 條針對相關產業公會之罰則，應予以取消，改以「獎勵辦法」為之。

八、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

立法院審議行政院版「住宅法草案」，但在修訂過程中，並未找相關產業公會參與討論。其中第 49、53 條住宅資訊部分暨第 58、61 條增訂罰則專章部分，攸關我業各市縣不動產開發公會未來能否存在與其所屬會員事項影響甚鉅，期能於審議前先予釐明下列事項，俾立法能周備考量：

(一)草案第 49 條要求相關公會「應配合提供相關統計資訊」，並新增第 58 條對相關公會未配合者將按次處以最高可達 100 萬元之罰鍰：

1. 依內容不明確之法律，作為干預人民自由權利之依據，似有違法律保留之實質內涵：以草案第 49 條第一項第一款為例，所謂「租賃與買賣住宅市場之供給、需求、用地及交易價格」已涵蓋市場所有可能的資訊；甚者在同條項第四款尚有「其他必要之住宅資訊」，其「必要」之條件與範圍並未具有可預測性，如未明確界定，就如同開了空白支票讓主管機關可以隨意填寫，並不符合憲法保障人民權利意

旨（按：參照大法官釋字第 313 號解釋：對人民違反行政法上義務之行為科處罰鍰，涉及人民權利之限制，其處罰之構成要件及數額，應由法律定之。若法律就其構成要件，授權以命令為補充規定者，授權之內容及範圍應具體明確，然後據以發布命令，始符憲法第 23 條以法律限制人民權利之意旨），亦不符法律明確性與比例原則。再者，草案第 49 條中，何謂「應配合提供相關統計資訊」?其中涉及人民隱私、財產資料、公司經營內容或其他在個人資料上應受保護之事項，公會有無權限逕自蒐集，尚乏明定。按，政府施政應本於保障人民權益採最小範圍為之，不宜為達成（滿足）蒐集資訊之目的，以缺乏標準、範圍不明之資訊，強制要求相關產業公會「應配合提供相關統計資訊」。再按，罰鍰屬於干預性處分，對於干預性處分所依據的法律必須符合「法律內容明確性」;「法律內容明確性」涵蓋「可預見性」、「可量度性」、「可信賴性」。但草案第 49 條如同上述，顯然並未符合法律內容明確性。在此情況下，草案第 58 條就相關產業公會竟然得處最高 100 萬元罰鍰，而且可以按次處罰，本會認為並未允洽。

2. 對公會處以罰鍰缺乏「可苛責性」與「可歸責性」：行政罰是對違反行政法義務行為責任之追究，被處罰的人民是在行為上具有「可苛責性」（做了不該做的事、沒有做該做的事）與「可歸責性」（具備責任能力、具有有故意或過失）。相關產業公會僅為商業團體，並未如政府機關具有公權力或享有掌握資訊之優勢地位，法律上也未要求住宅建案相關資訊必須向不動產開發商業同業公會申報，在缺乏執行工具下，如何能以「可苛責性」與「可歸責性」處罰公會。而且在沒有法律授權下，公會即使被責成要提供草案第 49 條第二項所需資料，但要如何蒐集、有無侵犯公司之營運權、有無涉及個人資料、對會員有無拘束力等，凡此均涉及應由法律規定事項，然草案就此卻未律定。

3. 公會並無執行工具：各市縣不動產開發商業同業公會均屬非營利的

人民團體，經費收入有限，加以未具執行草案第 49 條蒐集資訊之機制，若未顧及公會有無執行能力，逕強制要求公會在有限的人力、物力、財力下，負擔草案第 49 條法定義務，並得處以高額罰鍰，則在按次處罰下，有多少公會能夠承受巨額罰鍰，公會將如何存在，勢必被逼走上解散之途。

(二)草案第 53 條第 1～3 項針對住宅建案強制「開工後要申報」、「預售前要備查」及「每季提報餘屋資料」，並搭配新增第 61 條對未配合第 53 條第 1～3 項規定辦理者，將分別按次處以最高可達 30 萬元之行政罰鍰：

1. 草案第 53 條第 1 項就開工後「應配合提供之相關統計資訊」範圍不明；且因不動產開發業非屬特許行業，實不易執行第 2、3 項規定，並有影響營業自由、增加產業負擔之虞。

2. 且已銷售或出租之相關資訊已有實價登錄與地政機關地籍資料可查，現又要按季申報，實在擾民之致，徒增負擔；另若留餘屋一戶自用 30 年，難道政府要控管 30 年？

3. 且按季公布，已涉及干涉公司營運內容，同時公布的資料未能明確確認，將會製造消費者與各經營或代理銷售公司之交易糾紛。

(三)最後，簡單歸納以上報告重點：

1. 第一，草案第 49 條要公會提供的住宅資訊，沒有明確的內容。而且立法重點建議應該是著重地方政府以具有蒐集資訊的優勢地位將相關資料提供給中央，並不是強制相關產業公會提供。

2. 第二，在沒有明確的內容下，又沒有給不動產開發商業同業公會執行工具與法律授權，用第 58 條對公會處以高額罰鍰，並不合理。

3. 第三，預售備查與每季提供餘屋資料，影響營業自由，建議不宜入法。

九、台灣區綜合營造業同業公會

（一）有關第 49 條資訊蒐集，應由公部門去蒐集，而非將其責任推給私部門去蒐集，係相當不公允。因此本會反對由私部門來蒐集資訊。

（二）有關第 53 條規定，從事住宅興建之公司或商號，應於取得建造執照，申報開工日起 30 日內，配合提供相關統計資料，若未於所定期間提供，是否即無法繼續工程施作？何況將責任推給廠商(私部門)相當不合理，且無法蒐集卻又障礙重重，本會建議不予訂定。

（三）第 58 條及第 61 條規定，違反第 49 條及第 53 條第 1 項規定罰則過重。本會建議不予訂定，因蒐集資訊不宜由私部門調查提供。

陸、意見綜整

一、資訊蒐集建立是政府的責任，但相關資料則要仰賴業界協助提供，且為避免損及業界營業自由相關權益，政府單位僅會就蒐集來的資訊公布統計數據，而不是公布個案數據。

二、今日各公會團體的意見，將會在會議紀錄裡詳細記載，並供立法院審查住宅法修正草案時做為參考。

柒、散會（下午 17 時 00 分）。

「住宅法部分條文修正草案第49條暨第53條」公聽會

時間：105年10月4日(星期二)下午2時30分		
地點：本部營建署5樓大禮堂		
主持人：本部營建署王副署長榮進 王榮進 紀錄：詹詠傑		
出席機關(單位)	職稱	簽到處
中華民國全國建築師公會	建築師	簽名
中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會		李謀定
中華民國地政士公會全國聯合會	主任委員	李[illegible]
中華民國銀行商業同業公會全國聯合會	秘書	李美伶
中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會		

	職稱	簽到處
中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會	秘書長	歐陽明
臺灣區綜合營造業同業公會	副總幹事	吳[illegible]
財團法人金融聯合徵信中心		劉昭[illegible]
中華民國建築經理商業同業公會		
中華民國住宅學會		
中華民國都市計劃學會		
財團法人崔媽媽基金會		

出席機關(單位)	職稱	簽到處
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
~~[illegible]~~		
[illegible]	[illegible]	陳建宏
[illegible]	[illegible]	[illegible]

出席機關(單位)	職稱	簽到處
大台南不動產開發公會	秘書長	楊智煌
雲林縣不動產開發公會	秘書長	周宇正
新義市不動產開發公會	秘書長	呂[illegible]
〃	秘書長	謝永棠
新竹市不動產開發公會	秘書長	朱瑾編
基隆市不動產開發公會	〃	黃遠澤

出席機關(單位)	職稱	簽到處
嘉義市不動產開發商業同業公會		
南投縣不動產開發商業同業公會	理事長	陳明賢
宜蘭縣 〃	秘書長	鄧[illegible]
台中市 〃	榮譽理事長	張[illegible]
〃 〃	秘書長	[illegible]
高雄市 〃	〃	林佩樺
苗栗	理事長	[illegible]
新竹縣	秘書長	王靖元

出席機關(單位)	職稱	簽到處
[illegible]	[illegible]	[illegible]
營建署 國民住宅組	副組長	陳淑娟
營建署 土地組	課長 課員	蕭偉耀 詹詠傑

	職稱	簽到處
臺北市政府	股長(地政局) 科員(都發局)	吳小芳 [illegible]
新北市政府		[illegible]
桃園市政府	副主任 (住宅處) 科員(地政局)	[illegible]
台中市政府	副主	[illegible]
台南市政府		
高雄市政府		
基隆市政府		
新竹市政府		
新竹縣政府		

	職稱	簽到處
苗栗縣政府		
彰化縣政府		
南投縣政府		
雲林縣政府		
嘉義市政府		
嘉義縣政府		
屏東縣政府		
宜蘭縣政府		
花蓮縣政府		

	職稱	簽到處
臺東縣政府		
澎湖縣政府		
金門縣政府		
福建省連江縣政府		
本部統計處	科長	吳裕豐
本部地政司		