大台南不動產開發公會
111年度收文字號第0480號
日期：111.10.27

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.會員代表暨各團體會員.榮譽團體會員

發文日期：中華民國 111 年 10 月 12 日
發文字號：(111) 臺省動開倫字第 053 號
速別：普通

主　旨：檢送本會第 10 屆第 5 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10屆第5次理監事聯席會議紀錄

一、時　　間：111年9月25日（星期日）下午4時30分

二、地　　點：花蓮福容大飯店/2樓宴會A廳

（花蓮市民生路51號/TEL:03-8239988）

三.出席人員：

理 事 長: 黃啟倫

副理事長: 黃文忠.王復鎗.張登陸.王世賢

常務理事：沈林傑.陳明賢.吳政芳.王存富.陳資雲

理　　事：許來福.趙益豐.夏貴勇.陳永耀.陳有昆.洪文朗.吳明昇.林政賀.柳皓瀚.廖學環.邱奕勝.劉守禮.王文賢.洪國雄.高增堯.楊金凱.

監事會召集人：吳水富

常務監事：戴聰和.李明石

監　　事：李孟峰.林貴洲.林宏程.鄭聚然.楊鴻興.劉逢源.

四.請假人員：

副理事長: 吳國寶

理　　事：孫啟峯.李國宏.吳國亮.韓華光.林世凱.陳清標

監　　事：李騰憲.

五.列席(指導)人員：

桃園市不動產開發公會	李名譽理事長文科
新竹縣不動產開發公會	楊理事長勝翔
大台中不動產開發公會	王理事長至亮
	蕭任峰秘書長
台南市不動產開發公會	郭理事長建志
大台南不動產開發公會	胡理事長炳昆
	詹名譽理事長雅喨
	楊勢煌秘書長
大高雄不動產開發公會	洪理事長光佐
	林名譽理事長詠盛
	傅昭睿秘書長
屏東縣不動產開發公會	王副理事長明山
台東縣不動產開發公會	鄭名譽理事長忠明
金門縣不動產開發公會	王理事長立邦
	張峯發秘書長

屏東縣不動產開發公會	陳建宏秘書長
花蓮縣不動產開發公會	陳文富秘書長
宜蘭縣不動產開發公會	郭美玉秘書長
新聞縣不動產開發公會	王靖元秘書長
苗栗縣不動產開發公會	黃文信秘書長
南投縣不動產開發公會	曾麗絹秘書長
彰化縣不動產開發公會	王惠娥秘書長
雲林縣不動產開發公會	周宗正秘書長
嘉義市不動產開發公會	謝泳棠秘書長
本會會務顧問	宜蘭縣 陳理事長建富
本會會務顧問	桃園市 邱理事長志揚
本會會務顧問	大台南 吳理事長玉山
本會會務顧問	台東縣 陳理事長茂盛
本會企業協力顧問優墅科技門窗股份有限公司	許總經理清昭
本會企業協力顧問德瑞克衛浴 Derek	周總經理孫翁
本會企業協力顧問國家建築金獎甄選委員會	馮執行長智能
本會協力顧問永記造漆股份有限公司	林課長金時

六. 理事應到 33 位. 實到 26 位，監事應到 10 位. 實到 9 位，均各超過法定半數，主席宣布開會。

七. 主席：黃理事長啟倫　　紀錄:黃榮昌秘書長

八. 主席致詞：

到花蓮來召開理監事會，感覺上路途好像非常遙遠，原本預訂 4 月下旬就要召開，結果卻受 COVID-19 疫情影響，而告順延，等到 7 月中旬疫情趨緩，我們趕緊招商籌辦發文週知並接受報名登記，天曉得 9 月 17.18 日花東地區竟然爆發 6.4、6.8 級強烈地震，差一點又要動搖我們的行程，還好感謝大家的屹立不搖、堅決力挺到底，所以這一次的活動才能順利完成，而且人數多達 132 人，實在令人感動，尤其是花蓮縣公會為了迎接各位的到來，特別舉辦第 10 屆理監事就職典禮，更動員理監事全力支援本會各項行政事宜，同時也要感謝這一次共同作東的會員(榮譽)團體及各位寶眷的全力支持。

九. 報告事項：

(一)針對驗屋公司衍生問題之因應說明與建議(詳附件一)

(二) 111 年 2~9 月份會務工作報告(詳附件二)

（三）上次會議決議案執行情形報告(詳附件三)

十.討論事項：

第一案　　提案單位:本會理監事會

案　由：預售屋納入履約保證制度，自民國100年5月1日上路實施，迄今已逾11年，不僅有關作業規定歷經內政部地政司等公部門兩度修正，且實務上樣態日趨繁瑣，為如何在合乎法令規定前提下，又能兼顧服務會員同業先進，敬請賡續研議如何精進案。

說　明：

一、依本會今(111)年秘書長會務工作研習會決議案辦理。

二、回顧民國 100 年 5 月 1 日內政部規定預售屋納入履保機制，甫上路之初，本業完全依循 99.12.29 內授中辦地字第 0990725747 號公告「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」辦理(詳附表一)。

三、民國107.3.12內政部中部辦公室又以內授中辦地字第1071301704號公告之「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第二點之修正規定」，並自 107 年 9 月 1 日起生效實施(詳附表二)。

(一)本次修正重點如下:

1. 各級擔任擔保者之資本額及營業額增加樓地板門檻之限制規定。
2. 提供擔保與被擔保業者之公司代表人不得為同一人，且不得具有配偶及一親等直系血親關係。
3. 提供擔保者，最近三年內不得有退票及欠稅紀錄。

四、內政部於 111.05.05 以台內地字第 1110262768 號函知本業全國聯合會並請轉知所屬會員「預售屋業者採用同業連帶擔保者，應自行聲明是否為公司法之關係企業」(詳附表三)。

五、行政院消保會 110.12.29 召開第 73 次會議，其中第肆大項「提案事項」之第三項「本院消保處提報『預售屋專案查核結果』案，獲主席(行政院副院長/沈召集人榮津)裁示如下：

（一）洽悉。

（二）少數建商及代銷業者利用紅單炒作房價，造成民眾恐慌，不符社會期待，請主管機關內政部採取積極措施，以維護消費者權益及公共安全。

（三）本案請內政部辦理下列事項：

1、業者現行使用之預約單(紅單)的名稱、格式及條款內容都不盡相同，且部分內容不利於買受人，因此，請於3個月內協調建商公會訂定預約單(紅單)範例，供業者參考，達到正面引導的效果。

2、本次查核發現24個建案有13個採用同業連帶擔保，而擔保者與被擔保者間多屬關係企業，對於消費者的保障恐有不足，請研議改善作法。

3、業者常用定型化契約附件內容的方式來規避法令，請督促地政機關查核時應一併注意附件內容有無違規或不當的情事。

4、為避免消費者的個人資料遭到濫用，請研議在「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」及「預約單(紅單)範例」中增列個人資料保護之規定。

5、目前各地房屋銷售中心林立，請研議將銷售中心等納入消防法規管制，並督促地方政府，落實銷售中心應經地方建管及消防審查通過後始得使用，違規者應確實處罰等事項。

（四）本案納入111年度消保重點考核業務，並請本院消費者保護處加強督導。

從上述會議紀錄明顯發現行政院消保會對所謂保護消費者主觀意識相當偏頗。

六、為因應內政部對所謂「同業連帶擔保」要求日益嚴苛，今(111)年3月1日本會召開111年度秘書長會務工作研習會，特責成議案，敬請研議如何改進。是次會議雲林縣及台南市等不動產開發公會一共蒐集提出19點疑義敬供研議:

(一)企業社(商業登記)不得擔任保證公司提供擔保。

(二)保證人公司章程應有對外得為同業公司保證之規定。

(三)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）。

(四)原建案已作同業連帶擔保契約(已預售)+周邊建地再整合。

(五)確未具有配偶及一親等直系血親關係(中途公司變更登記)。

(六)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)。

(七)台糖公司合建分屋附買回(非共同起造人) 履約保證方式。

(八)同業連帶擔保契約書應否實質審查及見證單位機制。

(九)請求完成本建案後交屋(以買賣雙方契約之約定為準)。

(十)相互擔保公司倒閉後續處理機制(價金返還或違約處理)。

(十一)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。

(十二)同業連帶擔保審查-各縣市公會依法須自負完全審查責任。

(十三)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。

(十四)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？

(十五)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M^2，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？

(十六)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。

(十七)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。

(十八)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。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？

(十九)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 99.12.29 內授中辦地字第 0990725747 號號函辦理。

七、針對前項第(一)至(十二)點疑義，本會特於今年二月間敬請大

高雄不動產開發公會/法律顧問/鍾夢賢律師協助提供法律見解:

(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。

八、針對本案111.3.1秘書長會務工作研習會曾討論相當冗長，礙於會議時間不足，主席裁示，針對雲林縣及台南市等不動產開發公會所提疑義樣態，請各團體會員相關之審查小組先行研議其適法性、可行性及如何兼顧會員的服務面，再捕提本會第10屆第5次理監事會討論。

九、本會為求慎重及週延起見，復於111.7.22臚列11點疑義，敬請高雄市政府地政局地權科協助釋示:(詳附表四)，高雄市政府地政局地權科並于7月29日邀集本會前往開會並提供書面說明(詳附表五)，會中該科特別轉述請示內政部中部辦公室，一再答稱「尊重不動產開發公會之認定」。

十、特再責成議案，敬請賡續研議。

決 議：

一、預售屋納入履保機制5個選項中以「同業連帶擔保」最受業界青睞，相對的也是政府最有意見的，爰特別籲請大家一定要自律，避免淪為政府話柄。

二、建議全國聯合會建置全國各公會已辦理同業互保之擔保公司的

資訊平台，俾供各地方公會查閱，避免有重覆擔保之情事發生。

三、函轉會議資料手冊附表四、附表五，請各團體會員卓參。

第二案　　提案單位:本會理監事會

案　由：台灣電力公司執行埋設管線業務，相關法令規定已相對完備，然業界反映仍無法順利施工、土地所有權人仍然開大口、台電工班仍然停工、所有問題依然存在，特再責成議案，請接續研議如何處理案。

說　明：

一、依本會第 10 屆第 4 次理監事聯席會議暨 111 年度秘書長會務工作研習會決議案詳辦理。

二、旨揭業界反映的問題是一個歷史沉疴，並嚴重困擾業界經營發展，本會非常重視，110.3.2 本會召開第 9 屆第 1 次臨時理監事聯席會議即責成議案詳加討論並多次建請全國聯合會協處，非常遺憾的是迄今仍未順利解決。

三、非常感謝雲林縣不動產開發公會的努力與力挺，順利徵得蘇立委治芬支持於今(111)年 3 月 24 日假立法院中興研究大樓，召開電業法修法協調會，會議由蘇立委治芬親自主持。

與會人員:

(一) 公部門代表:經濟部能源局電力組吳志偉組長、台電配電處陳銘樹處長、法務部法制司孫魯良科長。

(二) 本業代表:本會黃理事長、法規會陳主委明賢、全聯會張興邦副秘書長、本會黃秘書長、陳副秘書長、台南市及雲林縣秘書長。

經過一個小時討論後，主席裁示「能源局與台電公司於會後一週內，彙整本次協調會各方意見後，提供電業法修法內容」，惟迄今本會仍未收到前項草案版本。

四、另據本會追踪結果，早在民國 109 年 5 月 1 日立法院第 10 屆第 1 會期第 11 次會議時，就有吳秉叡、莊瑞雄等 21 位立法委員共同連署，稱「鑒於公用事業管線鋪設時，常因土地使用問題致使工程延宕，為保障民眾權益並確保公用設施順利設置，爰擬具「電業法第三十九條、第四十一條及第四十四條條文修正草案」。是否有當？敬請公決。」

並建議修正電業法第 39 條增列

發電業或輸配電業設置電源管線所使用土地為已開闢計畫道路或供公眾通行具有公用地役關係之公路、道路或現有巷道，且經直轄市、縣（市）主管機關核定許可挖掘埋設者，免取得所有權人同意書，並得為必要之維護與更新。

第 41 條增列

前項補償之基準，由中央主管機關定之。

第 44 條增列

依第三十九條第六項之規定辦理時，如土地所有人或占有人已提出補償爭議請求並經核定，且由發電業或輸配電業負責該提出者之補償金發放或法院提存完成後，該土地所有人或占有人不得拒絕用電戶、發電業、輸配電業或直轄市、縣（市）政府之使用。用電戶、發電業、輸配電業並得請求直轄市、縣（市）政府協助排除妨阻以使用之。

五、111.8.1 本會黃秘書長主動與蘇立委治芬秘書彭柏崴聯繫追踪前次會議相關下文，彭秘書答稱「他跟委員 7 月下旬剛從歐洲考察回來，適值立法院休會期間，容他再請示委員是否再開次協調會。

六、直至 8 月 12 日彭秘書都沒有回電，本會認為這樣一直等下去也不是辦法，遂主動聯絡擔任立法院第 10 屆第 4、5 會期經濟委員會召委的邱志偉立法委員，並請邱委員協助解決。邱立委並允諾於 8 月底前安排本會與台電王總經理及配電處長，於邱委員國會辦公室當面溝通。

七、8 月 18 日再度接獲雲林縣不動產開發公會周秘書長略謂「蘇立委治芬已吩咐再行召開協調會，接續推動電業法第 33-1 條」，並轉能源局認定電業法第 39 條係為解決台電饋線的問題，無法解決本業的問題」，同時提出電業法第 33 條之一修正條文草案對照表(詳附表六)。

八、經過邱立委志偉協調，本會于上(8)月 31 日 16:30 分假立法院中興樓 101 會議室召開座談會。8 月 31 日本會黃理事長啟倫率張副理事長登陸、法規會正、副主委、大高雄、大台中、桃園市等榮譽團體理事長暨全聯會張興邦副秘書長、本會及彰化、雲林、屏東縣等團體會員秘書長等共 14 人，赴立法院陳情，會

中黃理事長並說明本會主要訴求(詳附表十五)，幾近 90 分鐘討論，邱立委志偉及黃立委國書均要求能源局及台電針對本會陳情，請于 1 個月內提出因應方案。

決 議：

一、非常感謝雲林縣公會的努力，喚起大家對該問題的重視，更感謝屏東縣公會點出問題癥結，也讓我們調整我們的訴求與建議。

二、感謝蘇治芬、黃國書、邱志偉等立法委員為本業伸喉，同時也感謝今(111)年8月31日一起到立法院中興樓陳情的理事長洪光佐、王至亮、陳明賢、張登陸、劉守禮、林宏程及全聯會張興邦副秘書長、彰化縣、雲林縣、屏東縣等公會秘書長。

三、針對8月31日的陳情結論，請秘書處主動追踪。

第三案　　提案單位:本會理監事會

案 由：請審核本會111 年度1~8 月份經費收支帳項案（詳附件四)。

說 明：

一、依工商團體財務處理辦法規定辦理。

二、本會 (111)年1~8月份經費收支帳項，均按月整理登帳呈理事長核閱，並送請吳監事會召集人水富審核。

決 議：審核通過公布會員代表、會員(榮譽)團體週知。

第四案　　提案單位: 南投縣不動產開發公會

案 由：「行政院農業委員會」所訂定之「農業發展條例」第十二條第三項規定，顯與「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」第六條第二項規定之立法意旨互相牴觸，亦已造成資源貧瘠或發展遲緩地區另種投資發展障礙，為此建請省聯合會協助向主管機關提出修法建議案。

說 明：

一、查「農業發展委員會」於90年3月22日依據「農業發展條例」第十二條第三項規定發布公告「農業用地變更免繳交回饋金之離島、偏遠地區適用範圍」並公告，全文如下：

(一)緣起：

依據農業發展條例第十二條第三項第三款規定，農業用地之變

更，位於中央主管機關所定偏遠、離島地區者，得免繳交農業用地變更回饋金。該偏遠、離島地區之界定，前於研擬農地變更回饋金作業辦法時，行政院農業委員會（以下簡稱本會）曾參酌農地釋出方案規定，擬納入草案中加以規範。惟於提報審核過程中，經行政院決議不於該辦法中訂定，由本會另行公告之。

「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」報奉行政院核定後，於89年8月11日發布，以為地方政府執行農業用地變更使用回饋金收取等作業之依據。本會另於89年10月，邀請行政院、相關部會與各縣市政府研商，以界定偏遠與離島地區之適用範圍。獲致決論略以：「偏遠地區以鄉鎮為單位，界定範圍參考經濟部評估之資源貧瘠或發展遲緩地區，請各縣市配合各縣市發展政策與農業管理需要初步予以篩選後，函送農委會依法配合辦理公告作業」。

(二)範圍之界定:

因離島地區之界定可依離島建設條例之範圍，有較明確之依據，惟偏遠地區於現行法規中，尚未有正式之界定範圍。為慎重起見，案經本會再正式函請各縣市政府依會議紀錄決議，函報各縣適用之偏遠地區適用範圍，各縣市政府陸續函報送回。經整理各縣市政府所提報之偏遠地區適用範圍，與經濟部所公告之 89 年適用資源貧瘠或發展遲緩地區（範圍涵蓋 14 個縣）相比較，其中範圍完全相符者計有 6 縣，採部分地區適用者有 6 縣，要求完全不適用偏遠地區者計有 2 縣（詳如附表七）。

除離島地區業有明確之範圍界定外，就偏遠地區之界定，查 現行各相關法規中，以「促進產業升級條例施行細則」為減 免稅賦，以鄉鎮為單位界定之發展遲緩地區，與農業發展條 例第十二條所稱偏遠地區之政策目標較為相近。農業用地變更回饋金之收取用途，係以發展農業及農村建設為主，而其經費亦有一半撥入縣市政府成立之農業發展基金運用，即以供地方農業發展使用為目標，故地方需要應是重要考量因素之一。經參酌經濟部依據促進產業升級條例所公告之資源貧瘠或發展遲緩地區得適用投資抵減之界定範圍，加以各縣市政府所提報之各縣適

用免繳交回饋金之偏遠地區範圍，均未超出前揭經濟部所訂之範圍。本會爰採納各縣市政府提報之適用範圍為偏遠地區之範圍，據以作為適用農業發展條例第十二條偏遠地區之界定範圍，並於90年3月22日正式公告（詳表八）。

(三)實際效益:

綜觀此次公告之偏遠地區之適用範圍，係以地方政府評估地方發展與農業經營之需要而界定，得依據農業發展條例第十二條規定，給予範圍內農業用地變更時，免繳交農業用地變更回饋金之優惠。一般而言，開發業者申請於該適用範圍農業用地變更時，將可節省相當之開發成本，藉以吸引投資，尤其是對離島建設與東部地區，將可結合現行之推動離島開發建設與產業東移等政策，對推動離島與偏遠地區之投資建設，將可達到一定之助益效果。

二、次查；依「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」第六條第二項規定：山坡地開發利用案件涉及農業變更回饋金之繳交者，地方機關應依農業發展條例第十二條第二項規定，將收繳之回饋金二分之一存入中央主管機關設置之農業發展基金；餘二分之一存入中央主管機關設置之林務發展及造林基金。

觀諸「農業發展條例」第十二條第三項之立法意旨在於藉由免繳交農業用地變更回饋金之優惠，將可節省相當之開發成本藉以吸引投資推動離島與偏遠地區之建設；但上述離島與偏遠地區若位於山坡地範圍內，土地開發時卻仍須繳交山坡地開發利用回饋金；且須將其回饋金二分之一存入中央主管機關設置之農業發展基金，該「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」第六條第二項顯與「農業發展條例」第十二條第三項之立法意旨互相矛盾牴觸，亦已造成資源貧瘠或發展遲緩地區另種投資發展障礙。

三、為落實政府體恤、照顧離島、偏鄉資源貧瘠或發展遲緩地區人民之精神，並藉以吸引投資促進地方發展，提案建議主管機關修改「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」；增定第七條第一項第十七款；符合「農業發展條例」第十二條第三項公告之區域所興辦之土地開發、建設、設施，得免繳交山坡地開發利用回饋金，以排除離島、偏鄉之投資障礙。

山坡地開發利用回饋金繳交辦法建議修正對照表

現行條文	建議修正條文	說明（附註）
第七條 山坡地之開發利用，有下列情形之一者，免繳交回饋金： 一、已依原促進產業升級條例或產業創新條例辦理土地捐贈國有或繳交回饋金。 二、已依森林法第四十八條之一第一項第一款、第四款提撥造林基金。 三、由中央、地方各級政府機關（構）、行政法人或學校興辦。 四、已依本辦法繳交回饋金之土地面積。 五、屬改建、修建或增加原建築高度之增建行為。 六、屬增加原建築面積之增建行為，其增建面積以外之土地面積。 七、興建農舍之農舍用地面積以外，維持作農業使用之土地面積。 八、興建農業設施之建築面積以外，維持作農業使用之土地面積。 九、前款建築面積內，屬申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第十三條第一項第一款或第十六條第一項第一款之面積。 十、興辦休閒農場之建築面積以外，維持作農業使用之土地面積。 十一、無償提供公共使用之計畫道路之土地面積。 十二、由農村再生中央主管機關補助設置之農村再生相	第七條 山坡地之開發利用，有下列情形之一者，免繳交回饋金： 一、已依原促進產業升級條例或產業創新條例辦理土地捐贈國有或繳交回饋金。 二、已依森林法第四十八條之一第一項第一款、第四款提撥造林基金。 三、由中央、地方各級政府機關（構）、行政法人或學校興辦。 四、已依本辦法繳交回饋金之土地面積。 五、屬改建、修建或增加原建築高度之增建行為。 六、屬增加原建築面積之增建行為，其增建面積以外之土地面積。 七、興建農舍之農舍用地面積以外，維持作農業使用之土地面積。 八、興建農業設施之建築面積以外，維持作農業使用之土地面積。 九、前款建築面積內，屬申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第十三條第一項第一款或第十六條第一項第一款之面積。 十、興辦休閒農場之建築面積以外，維持作農業使用之土地面積。 十一、無償提供公共使用之計畫道路之土地面積。 十二、由農村再生中央主管機關補助設置之農村再生相	一、「行政院農業委會」公告適用農業發展條例第十二條第三項得免繳交農業用地變更回饋金之偏遠與離島地區範圍 (一)離島地區： 指與台灣本島隔離而屬我國管轄之島嶼，即包括福建省金門縣、連江縣；澎湖縣所屬各鄉、鎮；台東縣蘭嶼鄉、綠島鄉；屏東縣琉球鄉。 (二)偏遠地區：適用地區如下： 宜蘭縣 南澳鄉、大同鄉 桃園縣 復興鄉 苗栗縣 泰安鄉 台中縣 和平鄉 南投縣 信義鄉、仁愛鄉、魚池鄉、水里鄉、鹿谷鄉、名間鄉、國姓鄉、中寮鄉 雲林縣 四湖鄉、口湖鄉、麥寮鄉、元長鄉、東勢鄉、莿桐鄉、台西鄉、水林鄉、二崙鄉、褒忠鄉、崙背鄉、古坑鄉、林內鄉、大埤鄉、斗南鎮、虎尾鎮、西螺鎮、土庫鎮 彰化縣 埤頭鄉、埔心鄉、永靖鄉、溪州鄉、福興鄉、二林鎮、田尾鄉、竹塘鄉、大城鄉、芳苑鄉 嘉義縣 大埔鄉、阿里山鄉 台南縣 玉井鄉、龍崎鄉、大內鄉、西港鄉、白河鎮、安定鄉、左鎮鄉、東山鄉、北門鄉、南化鄉、楠西鄉、將軍鄉、七股鄉

關公共設施之土地面積。 十三、依休閒農業輔導管理辦法於休閒農業區內設置供公共使用之休閒農業設施之土地面積。 十四、因天然災害或其他不可抗力情事所致，經地方主管機關認定為實施災害復原重建或其他為安置受災民眾之行為。 十五、已依農業發展條例或其他法律規定繳交相當回饋性質之金錢或代金之土地面積。 十六、原住民保留地依非都市土地使用管制規則第四十五條規定，申請住宅興建之土地面積。	關公共設施之土地面積。 十三、依休閒農業輔導管理辦法於休閒農業區內設置供公共使用之休閒農業設施之土地面積。 十四、因天然災害或其他不可抗力情事所致，經地方主管機關認定為實施災害復原重建或其他為安置受災民眾之行為。 十五、已依農業發展條例或其他法律規定繳交相當回饋性質之金錢或代金之土地面積。 十六、原住民保留地依非都市土地使用管制規則第四十五條規定，申請住宅興建之土地面積。 十七、所開發之土地座落於「農業發展條例」第十二條第三項公告之區域，所興辦之土地開發、建設、設施。	高雄縣 三民鄉、桃源鄉、茂林鄉 花蓮縣 秀林鄉、卓溪鄉、萬榮鄉、豐濱鄉、瑞穗鄉、壽豐鄉、光復鄉、富里鄉、新城鎮、吉安鄉、玉里鎮、鳳林鎮 台東縣 大武鄉、海端鄉、金峰鄉、鹿野鄉、太麻里鄉、達仁鄉、池上鄉、東河鄉、延平鄉、長濱鄉、卑南鄉、關山鄉、成功鎮 二、增訂第十七款藉以排除離島偏鄉之投資障礙。

決 議：照案通過。

第五案　　提案單位:本會理監事會

案 由:有關建築基地申請都市更新或危老重建,因老舊市區街道狹小,或檢討冬至日有效日照不易，請研議建請各會員團體參照台北市、新北市、台中市成功作法，向貴管縣市政府爭取予以放寬建物高度及北向日照檢討案。

說 明：

一、建築技術規則建築設計施工編(以下簡稱「施工編」)第 39-1 條第 1 項第 3 款規定略以：「…冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近之住宅區或商業區基地有一小時以上之有效日照。但符合下列情形之一者，不在此限：…三、基地及北向鄰近基地均為商業區，且在基地北向境界線已依都市計畫相關規定，留設三公尺以上前院、後院或側院。…。」。且內政部 109 年 2 月 17 日台內營字第 1090802997 函示說明三略以：「…倘基地北向境界線於都市計畫法令或書圖已有前院、後院或側院規定，

然規定留設距離未足3公尺，如申請案已自行增加留設至3公尺以上，仍適用上開條文第1項第3款規定…。」(詳附表九)，合先敘明。

二、次依都市危險及老舊建築物加速重建條例第7條規定：「依本條例實施重建者，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。…。」，合先敘明。

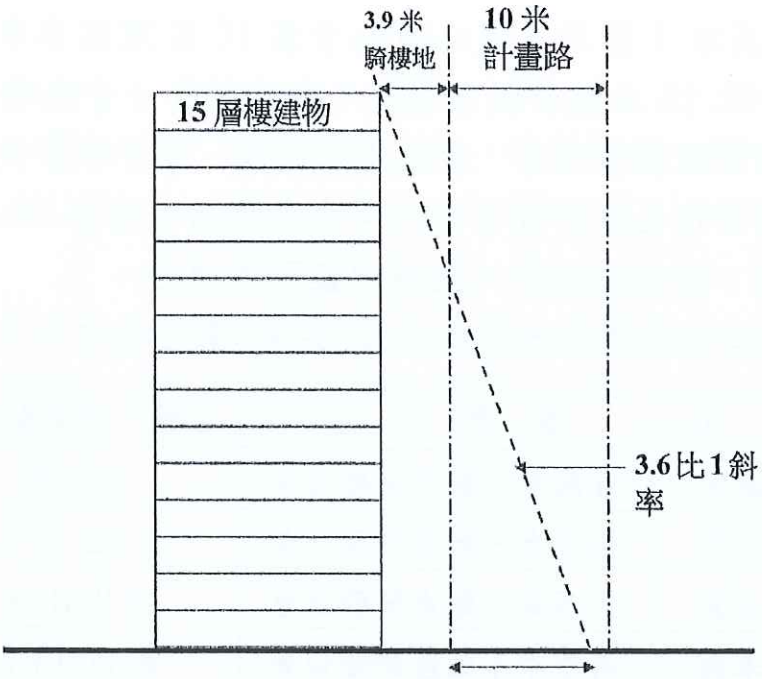
三、為了推行危老建物重建，台北市政府於109年2月17日向內政部函詢回覆如上述說明一，如申請案已自行增加留設至3公尺以上，則免檢討北向冬至日有效日照；另新北市政府於110年1月26日已公告危險老舊建物重建、都市更新、舊市區小建築基地合併整體開發等建照申請，免檢討前開施工編第39-1條規定，積極辦理老舊建物重建；以及台中市政府於110年8月3日公告建築物外牆自北向境界線退縮淨深度3公尺以上者，免檢討施工編第39-1條規定(詳表十)。因法令規定導致都市老舊商業區土地重建推動緩慢，亟需盡速推動都市老舊建物重建。

四、今台北市、新北市、台中市等皆訂有危老重建建物高度之放寬規定，如台北市政府107年修正台北市土地使用分區管制自治條例第95-3條規定，建物高度由上述施工編第164條3.6:1斜率放寬為5:1；新北市政府107年修訂都市計畫法新北市施行細則第55-1條，建物高度檢討以3.6:1斜率投影面積放寬為不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積；台中市政府於109年修正都市計畫法台中市施行自治條例第47-1條，放寬面臨8公尺寬以上之計畫道路建築物高度比不得超過2。(詳表十一)

五、綜上，有關危險老舊建物多位於舊市區，且面前道路寬度不大，限制建物高度，影響北向日照檢討，請研議建請各會員團體參照台北市、新北市、台中市成功作法，向貴管縣市政府爭取予以放寬建物高度及北向日照檢討，放寬建物高度投影以3.6:1檢討，得不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積(詳附圖:危老建物高度放寬檢討)，且已自基地北向境界線退縮達3公尺以上，建請依照施工篇第39-1條第1項第3款規定，免檢討冬至日有效日照，以增進都更及危老重建意願。

決　議：照案通過。

附圖　都更或危老建築物高度檢討立面圖例



第六案　　提案單位:本會理監事會

案　由：為因應並不十分友善建築經營環境，請研議擬敦聘宜蘭縣、桃園市、大高雄、高雄市等本會會員(榮譽)團體，已卸任理事長陳建富、邱志揚、卓永富、張永義等四位擔任本會第10屆理事會會務顧問，藉以借重各位理事長寶貴經驗並壯大本會陣容案。

說　明：

一、就本會蒐集相關資訊得知，包括本會各會員(榮譽)團體在內等各級人民團體，為了能促進該團體會務蓬勃發展，並能確維該團體會員同業先進之合法權益，均會聘有各級民意代表、具各項專長之技師，擔任會務顧問或專業顧問，惟前項各類顧問均為榮譽職。

二、再者榮膺擔任本會各地方公會之理事長，均為各地方之翹楚，不僅事業經營有成，更是學驗俱豐、俱優、甚或有其特別成功之處，足為本業後進之表率與學習之對象，設若擔任本會各地方公會一屆或二屆之理事長後，即淡出或退出本業之活動圈，對本業言的確是一大損失。

三、110.10.6經本會第10屆第3次理監事聯席會議，討論通過，敦聘擔任本會第10屆理事會會務顧問已有:羅偉龍、余基明、

賴正義、楊國志、陳有安、黃正賢、吳玉山、劉文城、陳茂盛等9位理事長。

四、擔任本會會務顧問，一屆(3年)每位捐助新台幣3萬元，即一年捐助1萬元，並比照本會第10屆理監事享受各項權益。

五、111.03.18以後全國各市縣不動產開發公會陸續召開會員大會並辦理理監事選舉，經秘書處協調、省黃理事長徵詢、爭取，旨揭四位已卸任理事長均同意應聘為本會第10屆理事會會務顧問，特責成議案，提請理監事會通過。

六、旨揭四位理事長任職各會員(榮譽)團體屆次如次:

姓　名	推　薦　公　會	曾擔任理事長屆次	備考
陳建富	宜蘭縣不動產開發公會	第9屆	
邱志揚	桃園市不動產開發公會	第12.13屆	
卓永富	大高雄不動產開發公會	第9.10屆	
張永義	高雄市不動產開發公會	第12.13屆	

決　議：照案通過。

第七案　　提案單位:本會理監事會

案　由：為因應充滿變數建築經營環境，請研議本會擬敦聘高雄市雄菱工程股份有限公司董事長蔣順田及林上立建築師分別擔任本會電機、建築等專業顧問案。

說　明：

一、本會自1991.5.10成立以來，雖然一路走來風風雨雨，甚或頻臨解散危機，但在唯全國聯合會馬首是瞻暨歷屆先進努力與堅持下，終於否極泰來，各項會務運作尚稱正常。

二、然自前年年梢起客觀環境對本業言相當不友善，針對高房價攀升，政府不求甚解，中央各部會卻在錯誤政策引導下交相重磅出手，不但惡法一波波，更是祭出選擇性信用管制與限縮土建融額度，造成較小型同業資金斷鏈並出現建案盤售潮。

三、為衝破橫逆，本會擬敦聘專業顧問來因應經協調與簽請核示，蔣順田董事長與林上立建築師都願意與本會結合在一起共同打拼。

四、蔣順田董事長畢業於成功大學建研所環控組，經營雄菱工程股份有限公司相當有成，在高雄市集合大樓電機設計方面極負盛名。

林上立建築師學經歷:原東聯合建築師事務所 合夥建築師

證　照:

建築師（建證字第 5789 號）

建築師開業證書（高建開證字第 C001952-01 號）

專　長:

建築設計／土地評估與規劃／都市計畫／都市設計與環境規劃

集合住宅大樓、透天店面、廠房、辦公室等設計規劃

學　歷:

國立成功大學 建築系學士

國立臺灣科技大學 建築研究所碩士

國立中山大學 公共事務管理研究所博士班

經　歷:

1. 高雄市政府工務局 幫工程司
2. 李東樵建築師事務所 專案設計師
3. 國防部總政治作戰局軍眷服務處 工程官（眷村改建）
4. 李祖原聯合建築師事務所 設計師

得獎紀錄:

1. 2013 第二屆高雄厝綠建築大獎（雄宇建設-雲峰建案）
2. 2014 第三屆高雄厝綠建築大獎（上銘建設-凡爾賽建案）
3. 2015 第四屆高雄厝綠建築大獎（龍天建設--一品賞建案及上銘建設-雙鼎建案）

五、上述兩位專業顧問均為義務職，擬建議配合本會每年節慶致贈相關對象慣例致送禮盒並為出席本會理監事聯席會及會員代表大會之當然對象。

決　議：增聘施文墩會計師，餘照案通過。

第八案　　提案單位:本會理監事會

案　由：請議定本會召開第 10 屆第 6 次(即下次)理監事聯席會議時間.地點等相關事宜案。

說　明：

一、商業團體法第 31 規定「理事會.監事會」每 3 個月至少應舉行一次，本會自成立以還，均召開聯席會議，而且每 3 個月定期召開乙次。

二、本會甫於今天(9月25日)召開第10屆第5次理監事聯席會議，爰，祇要在今年12月下旬前召開下次理監事聯席會議，即洵屬合乎規定。

三、依本會第 10 屆第 2 次理監事聯席會議，討論通過「第 10 屆各

次理監事會會後聯誼活動負責作東輪流表」案，第10屆第6次理監事聯席會議會後聯誼活動，依序輪由嘉義市、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。

四、依序輪到共同作東，相關費用應如何分攤，依本會第10屆第2次理監事聯席會議所討論通過之相關決議如次:

(一)金門縣不動產開發公會仍列為第四區共同作東之會員(榮譽)團體，惟不用分攤活動經費。

(二)本會第10屆理監事會仍維持分區召開，相信對促進橫向聯誼、友誼交流，一定有正面助益。

(三)召開第10屆各次理監事聯席會議，包括接駁遊覽車資等費用，由本會「理監事會議費」項下支應。會後，從進行聯誼餐敘直至活動結束之各項費用，減除各次共同作東會員(榮譽)團體之分擔款外，再由本會「理監事聯誼基金」項下支應。

(四)輪到共同作東會員(榮譽)團體，費用如何分攤:

1.各會員(榮譽)團體，依其各擁有會員家數區分為A.B.C三個級距:

①會員家數逾400家以上者，列為A級，遇每次共同作東時，分攤費用金額，就固定為新台幣8萬元。

②會員家數逾200家以上、不滿400家者，列為B級，遇每次共同作東時，分攤費用金額，就固定為新台幣5萬元。

③會員家數在200家以下者，列為C級，遇每次共同作東時，僅須分攤費用金額，就固定為新台幣2萬元。

④每次聯誼活動總費用，扣除共同作東之分攤款外，不足部分悉由本會理監事特別捐助款項下支應。

2.區分A、B、C分級會員(榮譽)團體如下：

A級：桃園市、台中市、大台中、台南市、大台南、高雄市、彰化縣、新竹縣、雲林縣。

B級：大高雄、新竹市、宜蘭縣、苗栗縣、屏東縣、嘉義市、南投縣。

C級：花蓮縣、基隆市、嘉義縣、台東縣。

五、經本會第10屆第2次理監事聯席會議，討論通過「第10屆各次理監事會會後聯誼活動負責作東輪流表」，至本次(第5)結束，

第一輪迴就都已經輪過乙次，本會支付理監事會議費及理監事聯誼費用如次:敬供參考，並請研議從第6次開始各項費用如何支付、共同作東費用如何分攤、會員(榮譽)團體區分A、B、C級是否調整。

屆　次	理監事會議費	理監事聯誼費	備考
第10-2次	89,967	654,210	
第10-3次	16,275	571,110	
第10-4次	27,543	578,460	
合　計	133,785	1,803,780	

決　議：授權理事長與負責共同作東單位理事長共同研議並決定之。

第九案　　提案單位: 台中市大台中不動產開發公會

案　由：對於新制訂「建築物屋內外電信設備設置技術規範」，當中規定同軸電纜(第四台電纜線)應配至各客廳與臥室單位之相關規定提請討論。

說明：

一、NCC 於 110 年 2 月發布的「建築物屋內外電信設備設置技術規範」規定，同軸電纜(第四台電纜線)應配至各客廳與臥室單位，並設置電視插座。由於目前民眾使用網路已日趨普及，相對在臥室或其他廳房使用第四台觀看電視比率也將逐漸降低，對此規定是否有造成建築設備設置浪費之虞，也不符合減碳及環保考量。

二、相關規定原文摘錄如下：

「8.2.2 宅內配線設計：……. 以同軸電纜設計，供電視使用，住宅之宅內配線採星狀設計之。每一區分所有權區域從宅內配線箱/支配線箱至宅內各客廳、臥室等單位，每一處所至少應設置一出線匣，設計一條同軸電纜連接一個電視插座，電視插座得與其他電信插座共用出線匣。」

三、新版「建築物屋內外電信設備設置技術規範」共有 177 頁，爰僅下載 QR CODE，並請參閱第 54 頁 8.2.2 之相關說明。

決　議：建議全國聯合會協處。

第十案　　提案單位：台中市大台中不動產開發公會

案　由：對於「用戶用電設備裝置規則」第 29-19 條，插座之裝設相關規定提請討論。

說明：

一、「用戶用電設備裝置規則」第 29-19 條，規定插座之裝設，自門邊 1.8 公尺內需安裝一個，且沿牆壁每隔 3.6 公尺內也須設置一個。此硬性規定對室內的規劃與佈局造成一定程度的限制，家具的擺設也因插座的設置造成影響。是否可建議主管機關放寬此限制，依照專業的需求設定量的規劃及使用設定。

二、摘錄用戶用電設備裝置規則第 29-19 條相關法規如次：

分路出線口數及裝設位置依下列規定辦理：

(一)住宅處所之臥房、書房、客廳、餐廳、浴室、廚房、走廊、樓梯，或供住宿用途之客房及浴室，應至少裝設一個壁式開關控制之照明出線口。

(二)住宅處所之臥室、書房、客廳、餐廳、廚房或其他類似房間應至少裝設一個插座出線口，並依下列規定裝設：

1. 插座之裝設，自門邊沿牆壁水平量測不得超過一．八公尺，插座沿牆壁（含轉角）水平量測之最大間距為三．六公尺。

2. 地板插座出線口不得計入所規定插座出線口數量。但該插座出線口距牆面四五〇公厘以內者，不在此限。

(三)設有中島式檯面或冷凍設備之廚房，得裝設專用插座出線口。

(四)浴室中距任一洗手台外緣九〇〇公厘內，應裝設一個插座出線口。

(五)住宅處所設有洗衣區域者，應至少裝設一個二〇安分路之洗衣、烘乾用插座出線口。

(六)陽台及戶外走廊，應裝設一個以上之插座出線口，且高度不得超過二公尺。

(七)除供特定用電器具之插座出線口外，地下室及車庫應裝設一個以上之插座出線口。

(八)幼童活動區域之插座得為防觸電者，或具有鎖或扣之蓋板。

(九)農村或分租用套房可視實際需要裝設燈具或插座出線口。

決　議：建議全國聯合會協處。

第十一案　　提案單位：台南市大台南不動產開發公會

案　由：建議建築物結構部分漏水保固期限一案，希能逕依民法及其他法律主張權利處理。

說 明:

一、案據內政部111年5月18日台內地字第1110262909號函辦理(附表十二)。

二、按預售屋買賣契約書範本第十七條「保固期限及範 圍」第一款規定，本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、 屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分‧‧‧‧等)負責保固15年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚‧‧‧‧)負責保固1年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡與買方作為憑證，先予敘明(附表十三)。

三、另內政部對於建築物結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分‧‧‧‧等)漏水保固一案，業以98年5月21日內授中辦地字第0980045022號書函釋指稱，賣方負責保固15年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…)漏水保固，賣方保固1年，又漏水部分究屬「結構部分」或「固定建材及設備部分」，該函指稱請檢具具體案例逕向建物所在地之直轄市、縣(市)政府建管單位洽釋在案(附表十四)，併予敘明。

四、台灣位處地震帶上，地震頻繁(分別有「東部地震帶」、「西部地震帶」、「東北部地震帶」)，地震頻繁，房屋結構體難免會有輕微損害但不影響安全，惟如遇到雨季漏水情況難免容易發生，因此不應將房屋漏水部分，視同結構體損壞，而要求建商須保固15年，非常不合理且顯有擴大解釋之疑。

五、本會認為既然預售屋買賣契約書範本第十七條「保固期限及範圍」內既無明定漏水保固期限，且第二款規定略以，結構部分與固定建材及設備部分保固期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利，爰此，建議將結構部分漏水保固一事，改由買方逕依民法及其他法律主張權利即可，以減少紛爭。

決 議：請依109.12.25內政部所頒之「預售屋買賣契約書範本」版本內容，進行簽約事宜將無涉結構防水保固15年之情事。

第十二案　　提案單位：本會理監事會

案　由：中央銀行繼4波(選擇性信用管制+限縮土、建融額度)打房措施後，更使出「應於一定期間內動工興建」更突兀、更不合理的限制手段，不僅造成中小型建設公司資金斷鏈、市場盤售潮、工地並開始出現爛尾情事，嚴重傷害本會團體會員生存發展，請研議如何因應案。

說　明：

一、111.9.6接獲本會團體會員反映，略謂「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擊，中央銀行更自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」請省聯合會協助研議如何因應。

二、央行四度信用管制措施影響到有購屋的剛性需求但中大型建商又不願進場的三、四線城市，而缺工缺料不只影響工期及交屋時程也影響到小建商的資金調度，央行的政策在都會區已造成建商大者恆大的市場洗盤，但對於小建商的生存也要兼顧。

三、購地一年半內需動工興建的政策，在目前購地整合等先期工作及申請建照跑都審等整個流程下來，加上缺工無法正常順利發包的情形下根本是不可能達成，應檢討是否一年半的時間應扣除在建管單位跑流程的時間。

四、另好房網News披露，近十年全台灣房價最會漲的縣市，為國境之南的屏東縣，十年大漲155.1%，輾壓第二名的台南市。不過近期陸續爆發兩個爛尾樓案，進入法拍程序，包括枋寮火車站附近14戶尚未完工的「毛胚透天」與墾丁南灣附近的農舍案，兩案拍賣金額合計逾15億元。

五、然，打炒房連帶銀行雨中收傘，導致爛尾樓已連爆2案，我們的政府好像無感，據好房網News報導，央行從2020年底至今祭出4波選擇性信用管制，限縮不動產貸款、土建融，壓低了金流與成數，購地貸款也加限制須在一定期限內要動工，在工料雙漲、營建成本上升下，對許多中小建商壓力相當大，近期就有南部建案出現爛尾樓現象。面對如今大環境及局勢，爛尾

樓現象會擴大嗎？台經院產經資料庫總監劉佩真分析說，台灣過去歷經過爛尾樓風波洗禮，在政府強力管制、業者具有自制力的情況下，台灣發展大規模爛尾樓事件的機率並不高。即可看出端倪。

六、我們為了生存下去，特責成議案共商因應之道，並請各會員(榮譽)團體協助尋求熟識立法委員的支持，並於最短時間內促成中央銀行總裁等官員與本會對話、座談，希冀打房措施能適可而止、錯誤的政策能趕緊轉向，否則後果將不堪設想。

決 議：

一、致函各會員(榮譽)團體，請於本(10)月底前填造2020年12月7日以來，因央行接連四次祭出「齊頭式加強信用管制措施」，遭受往來金融機構不當要求與限縮等個案案例。

二、彙整後尋求熟識立法委員支持，希冀於最短時間內促成中央銀行總裁等財經首長與本會對話、座談。

十一、臨時動議:(無)

十二、散會並展開3天2夜聯誼活動。

(參觀亞洲水泥股份有限公司花蓮總廠，並參加花蓮縣不動產開發公會第10屆理監事就職典禮，感謝前述兩個單位熱情接待，包括午、晚宴及伴手禮等)。

（附表一）

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

中華民國 99 年 12 月 29 日內授中辦地字第 0990725747 號公告

一、預售屋買賣定型化契約應記載事項（以下簡稱應記載事項）第七點之一第一選項，內政部同意之履約保證方式為「不動產開發信託」，其內容係指由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

二、應記載事項第七點之一第二選項「其他替代性履約保證方式」之「同業連帶擔保」部分補充規定如下：

（一）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。

（二）所謂「分級依據」指同業公司之市占率，以設立年資、資本額及營業額區分為以下三級：

丙級：設立滿三年，資本額新臺幣二億元以下，營業總額新臺幣二億元以下。

乙級：設立三年以上，資本額逾新臺幣二億元，未達二十億元；營業總額逾新臺幣二億元，未達二十億元。

甲級：設立六年以上，資本額新臺幣二十億元以上，營業總額新臺幣二十億元以上。

營業總額以最近三年（整年度）「營業人銷售額與稅額申報書（401）」或會計師簽證財務報表銷售額為準，惟土地銷售金額不計入。

（三）提供擔保之同業公司資格條件

1、被擔保及提供擔保之業者，必須為該直轄市或縣（市）建築開發商業同業公會會員。

2、提供擔保者，最近五年內不得有退票及欠稅紀錄。

3、提供擔保者，僅得擔保一個建案至取得使用執照後，始得再擔保其他建案。

4、被擔保業者推出之個案總樓地板面積於二萬平方公尺以下時，應由丙級以上之不動產投資業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。

5、被擔保者推出之個案總樓地板面積逾二萬平方公尺，未達二十萬平方公尺時，由乙級以上之不動產投資業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。

6、被擔保者推出之個案總樓地板面積二十萬平方公尺以上時，由甲級不動產投資業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。

（四）市占率及得提供連帶擔保資格，由不動產投資業者所屬之直轄市、縣（市）建築開發商業同業公會審核。

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

❀預售屋履約保證機制「同業連帶擔保審核」檢附 一親等系統表❀

推案公司:

負責人:

□ 生父 □ 生母

□ 養父 □ 養母

父 母

負責人

子 女

（按：若有養子女，請一併註明並填入）

附註：茲切結以上父母子女一親等血親系統表與事實相符。

負責人： 簽印

中 華 民 國 年 月 日

（附表二）

中華民國 107 年 3 月 12 日內授中辦地字第 1071301704 號公告
(1070901 生效)

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第二點修正規定

二、應記載事項第七點之一第二選項「其他替代性履約保證方式」之「同業連帶擔保」部分補充規定如下：

(一)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。

(二)所謂「分級依據」指同業公司之市占率，以設立年資、資本額及營業額區分為以下三級：

丙級：設立滿三年，資本額新臺幣一千五百萬元以上二億元以下，營業總額新臺幣三千萬元以上二億元以下。

乙級：設立三年以上，資本額逾新臺幣二億元，未達二十億元；營業總額逾新臺幣二億元，未達二十億元。

甲級：設立六年以上，資本額新臺幣二十億元以上，營業總額新臺幣二十億元以上。

營業總額以最近三年(整年度)「營業人銷售額與稅額申報書(401)」或會計師簽證財務報表銷售額為準，惟土地銷售金額不計入。

(三)提供擔保之同業公司資格條件

1. 提供擔保與被擔保業者之公司代表人不得為同一人，且不得具有配偶及一親等直系血親關係。
2. 提供擔保之業者，公司章程應有得為同業公司保證之規定。

3. 被擔保及提供擔保之業者，必須為該直轄市或縣(市)不動產開發商業同業公會會員。
4. 提供擔保者，最近三年內不得有退票及欠稅紀錄。
5. 提供擔保者，僅得擔保一個建案至取得使用執照後，始得再擔保其他建案。
6. 被擔保業者推出之個案總樓地板面積於二萬平方公尺以下時，應由丙級以上之不動產開發業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。
7. 被擔保者推出之個案總樓地板面積逾二萬平方公尺，未達二十萬平方公尺時，由乙級以上之不動產開發業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。
8. 被擔保者推出之個案總樓地板面積二十萬平方公尺以上時，由甲級不動產開發業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。

(四)市占率及得提供連帶擔保資格，由不動產開發業者所屬之直轄市、縣(市)不動產開發商業同業公會審核。

（附表三）

檔　　號：
保存年限：

全聯不動產收文 111年5月06日 第1464號

內政部　函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：林亞歆
聯絡電話：04-22502190
傳真：04-22502372
電子信箱：mtlin@land.moi.gov.tw

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111年5月5日
發文字號：台內地字第1110262768號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為落實資訊揭露及維護民眾權益之目的，請貴會轉知所屬會員，預售屋業者採用同業連帶擔保者，應自行聲明是否為公司法之關係企業，請查照。

說明：

一、依據行政院消費者保護處111年4月27日院臺消保字第1110173046號函辦理。

二、按預售屋業者採用同業連帶擔保者，得否互為關係企業爭議，前經本部於105年及106年間召開相關會議並邀請各相關機關團體研商在案。考量實務執行之可行性，本部爰於107 年公告修正「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」，明定「提供擔保與被擔保業者之公司代表人不得為同一人，且不得具有配偶及一親等直系血親關係。」並就擔保公司與被擔保公司之設立年資、資本額及營業額等採分級擔保制度，以兼顧同業連帶擔保機制之推動及消費者權益之保障。合先敘明。

三、為保障消費者權益，落實資訊揭露仍有其必要性，爰請貴

會轉知所屬會員及業者，預售屋銷售履約擔保機制採用同業連帶擔保者，應自行聲明與擔保公司是否為公司法之關係企業，並於銷售地點明顯處或相關文件內揭露，以維護民眾權益。

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會
副本：行政院消費者保護處、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會

電交 2022/05/06 10:20:02 文換章

裝 訂 線

公換章

（附表四）

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會

針對預售屋納入履約保證機制之選項「辦理同業連帶擔保」蒐集11點疑義，敬請協助釋示：

1. 有辦理商業登記之企業社，能否擔任保證公司？
2. 擔任保證人公司之章程，是否需有「對外得為同業公司保證」之規定？
3. 原建案已經辦理同業連帶擔保，設若週邊建地再整合，是否應視為新案？
4. 一案之認定標準？個案基地未毗鄰(位於附近街道)，可否同時列入為同一案件審查?
5. 不動產開發公會辦理同業連帶擔保業務，如何實質審查？
6. 不動產開發公會辦理同業連帶擔保業務，應擔負那些審查責任？
7. 選擇辦理同業連帶擔保，該兩造公司擔保期間，可否辦理以下變更行為？
   (1)推案公司名稱變更或負責人變更
   (2)保證人公司名稱變更或負責人變更
   (3)建造執照之戶數及面積變更
8. 不動產開發公會每年辦理會員公司會籍資料校對時，發現尚未結案之擔保公司擅自變更負責人及降低資本額(致擔保資格不符)，公會應如何處理？
9. 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m^2，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預售，或拆成部分辦理「價金返還之保證」，部分辦理「同業連帶保證」？
10. 非屬營建業之商行，其營業項目有H701010並滿三年，資本額及營業額亦符合規定，可否作為擔保人？
11. 推案公司為會員公司，於申請同業連帶擔保送件時，其建造執照之起造人已變更為(XX建築經理股份有限公司)，是否符合審查資格？

本會聯絡人:黃榮昌秘書長 / 聯絡電話:0963-098035
或聯絡人:陳秘書 / 聯絡電話:07-3350680/傳真:07-3350683
電子信箱：khcda.org@msa.hinet.net

（附表五）

有關臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會所提疑義說明如下：

一、第 1 點及第 10 點，依據內政部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二、(一)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，因企業社及商行無公司登記，故非屬定義之同業公司。

二、第 2 點，依據內政部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(三) 2.提供擔保之業者，公司章程應有得為同業公司保證之規定。

三、第 3 點及第 4 點，經洽詢內政部表示，應視該建案主張之範圍是否為整體規劃設計、銷售或具不可分割性等條件審認，如不符合客觀上得視為一案之情形，則應另案申請。

四、第 5 點及第 6 點，請依據內政部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辦理。

五、第 7 點及第 8 點，經洽詢內政部表示，為避免變更行為導致同業連帶擔保機制無法有效保障消費者權益，故擔保期間不應有變更行為。惟如該行為導致擔保資格不符時，應請被擔保之公司提出變更申請，以維持同業連帶擔保機制之效力。

六、第 9 點，經洽詢內政部表示，為避免同一建案以部分方式辦理不同之履約保證方式導致履約爭議，故一建案應僅能選擇一種履約保證方式。

七、第 11 點，如被擔保公司可提出其為實質起造人之證明，仍得視為符合申請資格。

修正條文草案對照表如下：

電業法第33條之一修正(新增)條文草案對照表

建議修正條文	現行條文	說明
第33條之一 用戶因向電業申請接收電能之管線或通道於必要時非通過他人之土地不能設置或雖能設置而需費過鉅者，得通過該土地下埋設之。 用戶因向電業申請接收電能之管線或通道於必要時所使用土地為既成計畫道路或供公眾通行具有公用地役關係之公路、道路或現有巷道，且經直轄市、縣（市）主管機關核定許可挖掘埋設者，用戶免取得所有權人同意書或設定地上權，並得為必要之維護與更新。 用戶因向電業申請接收電能於必要時使用他人私有或公有土地埋設之管線或通道，應擇其損害最少之處所及方法為之，如有損害，應按損害之程度予以補償。 前項處所、方法選擇及補償如有爭議時，電能用戶、土地所有權人或使用人得報請直轄市、縣（市）主管機關核定或送鄉、鎮、市（區）公所調解委員會進行調解，調解不成立者，應於接到調解不成立證明書後三十日內向司法機關訴請處理。 前項補償之土地，如為既成計畫道路或供公眾通行具有公用地役關係之公路、道路或現有巷道，其補償之裁量基準，由中央主管機關定之。 第四項土地所有權人或使用人經提出補償爭議核定，且由電能用戶負責該提出者之補償金發放或法院提存完成後，該土地所有權人或使用人不得拒絕電能用戶、電業或直轄市、縣（市）政府之使用。電能用戶、電業並得請求直轄市、縣（市）政府協助排除妨阻以使用之。	(本條新增)	一、本條新增。為使電能用戶得順利接收電能，爰比照民法第七百八十六條規定，得於一定情形下通過他人土地，惟應擇其損害最少之處所及方法為之，如有損害，應按損害之程度予以補償。爰於第一、三項分增訂之。 二、土地若為既成道路，因政府早年未徵收，而存在私有土地，常因土地所有權複雜而無法取得所有權或設定地上權，致產生沿路居民無法供電之情事，爰於第二項規定用戶因向電業申請接收電能之管線或通道於必要時所使用土地為既成計畫道路或供公眾通行具有公用地役關係之公路、道路或現有巷道，其經道路主管機關許可挖掘埋設者，用戶得免予取得所有權人同意書或或設定地上權。 三、本條第一項規範，實務上常因土地取得或使用補償而衍生爭執，雖可循民法爭訟之，但常因耗時費日，甚有影響用戶供電權益之情事。爰增列第四、五項，允許用戶、土地所有權人或使用人得報請直轄市、縣（市）主管機關核定或調處，以解決爭議；並增列補償裁量基準，由中央主管機關定之。 四、為避免爭議曠日廢時，影響公眾接用電能之權益，爰增列第六項，補償核定且償金發放或提存完成後，土地所有權人或使用人不得拒絕電能用戶、電業或直轄市、縣（市）政府之使用；此外電能用戶、電業於使用時亦得請求直轄市、縣（市）政府協助之。

（附表七）

各縣市政府提報適用農業用地變更回饋金之偏遠地區界定與「促進產業升級條例」資源貧瘠地區界定之比較

縣市別	偏遠地區界定	資源貧瘠地區界定（89年）	備註
宜蘭縣	本縣考量各鄉鎮之開發現況及促進地方發展之前提下，依據經濟部評估之資源貧瘠或發展遲緩地區之標準辦理。	南澳鄉、大同鄉。	範圍相同。
基隆市	本市並無農業發展條例所稱之偏遠地區。	無。	無。
台北市		無。	無。
台北縣	本縣位於大台北地區交通方便城鄉差距不懸殊，偏遠地區範圍不易界定。請中央主管機關逕依上開法律規定辦理。	無。	無。
桃園縣	本縣適用免繳農地變更回饋金之偏遠地區範圍為復興鄉。	復興鄉。	範圍相同。
苗栗縣	本縣為泰安鄉。	三義鄉、南庄鄉、大湖鄉、獅潭鄉、泰安鄉、銅鑼鄉、造橋鄉、頭屋鄉、公館鄉、三灣鄉、西湖鄉、苑裡鄉、通宵鄉、竹南鎮、頭份鎮、後龍鄉、卓南鎮。	偏遠地區範圍較小。
新竹縣	本縣五峰、尖石兩鄉，免列入「偏遠地區」之範圍。（註：全縣均免列入偏遠地區之適用範圍）	五峰鄉、尖石鄉。	全縣不擬適用偏遠地區。
新竹市	本市所轄尚無適用之地區。	無。	無。

台中縣	經篩選結果本縣轄區僅認為「和平」一鄉適用。	新社鄉、和平鄉。	偏遠地區範圍較小。
台中市	本市無適用此規定之地區。	無。	無。
南投縣	本縣之信義鄉、仁愛鄉、魚池鄉、水里鄉、鹿谷鄉、名間鄉、國姓鄉、中寮鄉八鄉列入為偏遠地區。	魚池鄉、仁愛鄉、水里鄉、鹿谷鄉、名間鄉、信義鄉、國姓鄉、中寮鄉、埔里鎮、草屯鎮、竹山鎮、集集鎮。	偏遠地區範圍較小。
彰化縣	以經濟部公告「促進產業升級條例」第七條所之資源貧瘠或發展遲緩鄉鎮地區為本縣適用地區。	埤頭鄉、埔心鄉、永靖鄉、溪州鄉、福興鄉、二林鎮、田尾鄉、竹塘鄉、大城鄉、芳苑鄉。	範圍相同。
雲林縣	本縣依經濟部評估之「資源貧幾或發展遲緩地區」一四湖、口湖、麥寮、元長、東勢、莿桐、台西、水林、二崙、褒忠、崙背、古坑、大埤、西螺、土庫等十五鄉鎮，全部列入。	四湖鄉、口湖鄉、麥寮鄉、元長鄉、東勢鄉、莿桐鄉、台西鄉、水林鄉、二崙鄉、褒忠鄉、崙背鄉、古坑鄉、林內鄉、大埤鄉、斗南鎮、虎尾鎮、西螺鎮、土庫鎮、北港鎮	偏遠地區範圍較小。
嘉義縣	本縣擬定大埔、阿里山鄉符合適用鄉鎮。	民雄鄉、溪口鄉、新港鄉、六腳鄉、東石鄉、義竹鄉、鹿草鄉、水上鄉、中埔鄉、竹崎鄉、梅山鄉、番路鄉、大埔鄉、阿里山鄉、布袋鎮、大林鄉。	偏遠地區範圍較小。
嘉義市	本市無適用地區。	無。	無。
台南縣	擬以經濟部九十年月二十九日公告「促進產業升級條例」第七條所公告之資源貧瘠或發展遲緩鄉鎮地區為本縣適用地區。	玉井鄉、龍崎鄉、大內鄉、西港鄉、白河鎮、安定鄉、左鎮鄉、東山鄉、北門鄉、南化鄉、楠西鄉、將軍鄉、七股鄉。	範圍相同。
台南市	本市無涉及所稱偏遠地區之行政區。	無。	無。

高雄縣	本縣三民、桃源、茂林等三鄉屬山地鄉地區，建請為農業發展條例第十二條所稱偏遠地區之界定範圍。	燕巢鄉、彌陀鄉、旗山鄉、美濃鎮、田寮鄉、杉林鄉、內門鄉、茄萣鄉、茂林鄉、甲仙鄉、六龜鄉、桃源鄉、三民鄉。	偏遠地區範圍較小。
高雄市	無。	無。	無。
屏東縣	不宜以經濟部評估之資源貧瘠或發展遲緩地區作為農業發展條例第十二條所稱偏遠地區之界定範圍。(註:全縣均應收回饋金)	里港鄉、鹽埔鄉、高樹鄉、萬巒鄉、內埔鄉、竹田鄉、新埔鄉、枋寮鄉、新園鄉、崁頂鄉、林邊鄉、南州鄉、佳冬鄉、琉球鄉、車城鄉、滿洲鄉、枋山鄉、霧台鄉、瑪家鄉、泰武鄉、來義鄉、春日鄉、獅子鄉、牡丹鄉、九如鄉、長治鄉、萬丹鄉、麟洛鄉、三地門鄉、東港鄉、恆春鎮、潮州鎮。	全縣不擬適用偏遠地區。
花蓮縣	建請將本縣十一鄉鎮（花蓮市、吉安鄉除外）列入偏遠之適用地區。	秀林鄉、卓溪鄉、萬榮鄉、豐濱鄉、瑞穗鄉、壽豐鄉、光復鄉、富里鄉、新城鎮、吉安鄉、玉里鎮、鳳林鎮。	範圍相同。
台東縣	除台東市外，餘大武鄉、海端鄉、金峰鄉、鹿野鄉、太麻里鄉、達仁鄉、池上鄉、東河鄉、延平鄉、長濱鄉、卑南鄉、關山鄉、成功鎮等十三鄉鎮為界定偏遠地區。	大武鄉、海端鄉、金峰鄉、鹿野鄉、太麻里鄉、達仁鄉、池上鄉、東河鄉、延平鄉、長濱鄉、卑南鄉、綠島鄉、蘭嶼鄉、關山鄉、成功鎮。	範圍相同。（註:綠島鄉屬離島地區）
澎湖縣	馬公市、湖西鄉、白沙鄉、西嶼鄉、望安鄉、七美鄉。	湖西鄉、白沙鄉、西嶼鄉、望安鄉、七美鄉。	範圍相同。（註:屬離島地區）
福建省連江縣	所轄之南竿鄉、北竿鄉、莒光鄉及東引鄉納入適用地區。	南竿鄉、北竿鄉、莒光鄉、東引鄉。	範圍相同（註:屬離島地區）
福建省金門縣	本縣建請免繳農地變更回饋金。	金城鎮、金沙鎮、金湖鎮、金寧鄉、烈嶼鄉、烏坵鄉。	範圍相同。（註:屬離島地區）

（附表八）

公告之適用農業發展條例第十二條第三項

得免繳交農業用地變更回饋金之偏遠與離島地區範圍

一．離島地區：	
指與台灣本島隔離而屬我國管轄之島嶼，即包括福建省金門縣、連江縣；澎湖縣所屬各鄉、鎮；台東縣蘭嶼鄉、綠島鄉；屏東縣琉球鄉。	
二．偏遠地區：適用地區如下：	
宜蘭縣	南澳鄉、大同鄉
桃園縣	復興鄉
苗栗縣	泰安鄉
台中縣	和平鄉
南投縣	信義鄉、仁愛鄉、魚池鄉、水里鄉、鹿谷鄉、名間鄉、國姓鄉、中寮鄉
雲林縣	四湖鄉、口湖鄉、麥寮鄉、元長鄉、東勢鄉、莿桐鄉、台西鄉、水林鄉、二崙鄉、褒忠鄉、崙背鄉、古坑鄉、林內鄉、大埤鄉、斗南鎮、虎尾鎮、西螺鎮、土庫鎮
彰化縣	埤頭鄉、埔心鄉、永靖鄉、溪州鄉、福興鄉、二林鎮、田尾鄉、竹塘鄉、大城鄉、芳苑鄉
嘉義縣	大埔鄉、阿里山鄉
台南縣	玉井鄉、龍崎鄉、大內鄉、西港鄉、白河鎮、安定鄉、左鎮鄉、東山鄉、北門鄉、南化鄉、楠西鄉、將軍鄉、七股鄉
高雄縣	三民鄉、桃源鄉、茂林鄉
花蓮縣	秀林鄉、卓溪鄉、萬榮鄉、豐濱鄉、瑞穗鄉、壽豐鄉、光復鄉、富里鄉、新城鎮、吉安鄉、玉里鎮、鳳林鎮
台東縣	大武鄉、海端鄉、金峰鄉、鹿野鄉、太麻里鄉、達仁鄉、池上鄉、東河鄉、延平鄉、長濱鄉、卑南鄉、關山鄉、成功鎮

（附表九）

檔　　號:
保存年限:

內政部　函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)
聯絡人：張譯云
聯絡電話：02-87712699
電子郵件：yyun2000@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國109年2月17日
發文字號：台內營字第1090802997號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關建築技術規則建築設計施工編第39條之1第1項第3款適用條件疑義1案，復請查照。

說明：

一、依王喆建築師事務所108年12月4日108王建字第003號函辦理。

二、按建築技術規則建築設計施工編第39條之1（109年7月1日施行版本）第1項規定：「新建或增建建築物高度超過21公尺部分，在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近之住宅區或商業區基地有1小時以上之有效日照。但符合下列情形之一者，不在此限：…三、基地及北向鄰近基地均為商業區，且在基地北向境界線已依都市計畫相關規定，留設3公尺以上前院、後院或側院。」上開規定增列但書第3款之立法意旨，係考量都市計畫地區之允許開發強度由都市計畫法令及書圖整合控管，如已定有合宜之院落留設等規定，並允許較高密度利用，應已達到有效管制目的。故為避免建築技術規則過度影響商業需求建築物之土地利用效率，

臺北市政府 1090217
AAAA1090107230

爰規定建築基地與北向鄰近基地為商業區，依各地區都市計畫法令或書圖之相關規定，在基地北向境界線留設3公尺以上之前院、後院或側院者，得免予檢討。

三、有關來函所詢都市計畫法令或書圖規定之前院、後院或側院未足3公尺時之適用疑義1節，倘基地北向境界線於都市計畫法令或書圖已有前院、後院或側院規定，然規定留設距離未足3公尺，如申請案已自行增加留設至3公尺以上，仍適用上開條文第1項但書第3款規定；至基地北向境界線於都市計畫法令或書圖無前院、後院或側院規定者，除依同規則總則編第3條之2直轄市、縣（市）主管建築機關已另定有效日照、日照等規定報經核定後應從其規定外，仍應依建築設計施工編第39條之1規定檢討。

正本：王喆建築師事務所、臺北市政府、新北市政府、桃園市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、苗栗縣政府、新竹縣政府、彰化縣政府、南投縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、屏東縣政府、臺東縣政府、花蓮縣政府、宜蘭縣政府、澎湖縣政府、基隆市政府、新竹市政府、嘉義市政府、金門縣政府、連江縣政府、行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處、交通部高速公路局、科技部新竹科學園區管理局、科技部中部科學園區管理局、科技部南部科學園區管理局、經濟部加工出口區管理處、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、陽明山國家公園管理處、墾丁國家公園管理處、玉山國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、金門國家公園管理處、海洋國家公園管理處、台江國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、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

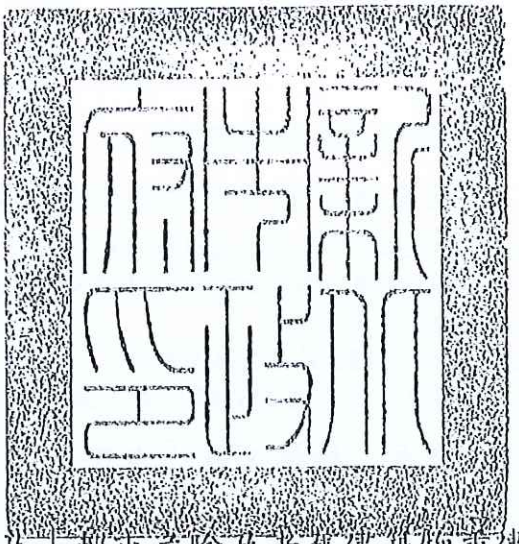
副本：本部營建署建築管理組 電子公文交換章 2020/02/17 14:53:53

（附表十）

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　公告

發文日期：中華民國110年1月26日
發文字號：新北府工建字第1100149431號
附件：



主旨：公告本市建造執照申請案涉及「都市危險及老舊建築物重建計畫」、「都市更新條例」、「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」（簡易都更）、「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」案件，得免依「建築技術規則」建築設計施工編第39條之1規定檢討。

依據：內政部109年6月10日台內營字第1090810389號函。

公告事項：為推動本市「都更三箭」政策，落實「安居樂業」施政目標，關於本市建造執照申請案涉及「都市危險及老舊建築物重建計畫」、「都市更新條例」、「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」（簡易都更）、「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」案件，得免依「建築技術規則」建築設計施工編第39條之1規定檢討。

市長 侯友宜

正　本

發文方式：紙本郵寄

檔　　號：
保存年限：

臺中市政府　函

地址：407臺中市西屯區文心路二段588號
承辦人：工程員 王兵
電話：04-22289111~64101
電子信箱：pinmiso93@taichung.gov.tw

420
台中市豐原區社皮路70號

受文者：臺中市大臺中不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國110年8月3日
發文字號：府授都建字第1100193668號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：公告(含附件)電子檔、公告掃描檔

主旨：檢送公告「本市新建或增建建築物高度超過21公尺者，得免依建築技術規則設計施工編第39條之1規定檢討」之適用條件1份，請查照。

說明：

一、依據內政部109年6月10日台內營字第1090810389號函辦理。

二、請本府秘書處惠予協助刊登本府公報周知。

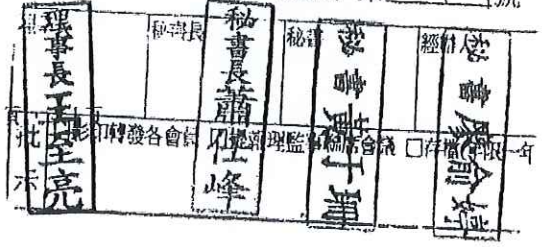
正本：臺中市建築師公會、臺中市不動產開發商業同業公會、臺中市大臺中不動產開發商業同業公會、社團法人臺中市建築經營協會、臺中市各區公所、臺中市政府秘書處

副本：臺中市政府都市發展局(秘書室、城鄉計畫科、都市設計工程科、建造管理科)

市長 盧秀燕

本案依分層負責規定授權主管局長決行

民國110年8月10日 第344號



正　本

檔　　號：
保存年限：

臺中市政府　公告

發文日期：中華民國110年8月3日
發文字號：府授都建字第11001936681號
附件：如公告事項

裝

主旨：公告「本市新建或增建建築物
築技術規則設計施工編第39條之1規定檢討」之適用條件。

依據：依據內政部109年6月10日台內營字第1090810389號函辦理。

公告事項：

訂

有關本市新建或增建建築物高度超過21公尺，有下列情形之一者，得免依建築技術規則設計施工編第39條之1規定檢討：

一、建築基地北向鄰近之基地使用分區為「商業區或其他類似商業區之使用分區(如附表一)」，其建築物外牆面自北向境界線退縮淨深度3公尺以上建築者。

二、建築基地北向鄰近之基地使用分區為「住宅區或其他類似住宅區之使用分區(如附表二)」，其建築物外牆面自北向境界線退縮淨深度3公尺以上且皆符合下列條件者：

線

(一)建築物外牆面自北向境界線退縮淨深度6公尺範圍內之建築物高度小於21公尺。

(二)建築物北向日照檢討經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過。

市長 盧秀燕

附表一		
項次	都市計畫名稱	其他類似商業區之使用分區
1	臺中市都市計畫（新市政中心專用區）細部計畫	第四種新市政中心專用區 第五種新市政中心專用區 第六種新市政中心專用區 第八種新市政中心專用區
2	臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫	第二種文化商業專用區 第三種文化商業專用區 第一種經貿專用區 第二種經貿專用區
3	臺中市都市計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫－捷運機廠）細部計畫	休閒服務專用區
4	臺中市都市計畫（配合臺中都會區鐵路高架捷運化計畫－臺中車站地區）細部計畫	車站專用區
5	臺中市都市計畫（創意文化專用區）細部計畫	創意文化專用區(一)
6	中部科學工業園區臺中基地附近特定區計畫	工商綜合專用區1
7	臺中市大里地區都市計畫細部計畫	軟體產業專用區
8	台中港特定區（台中中港路工商綜合專用區）細部計畫	工商綜合專用區－專一(購物中心分區)
9	高速公路王田交流道附近特定區計畫(高速鐵路台中車站地區)細部計畫	第二種產業專用區（產2）
10	其他經本府認定之使用分區。	

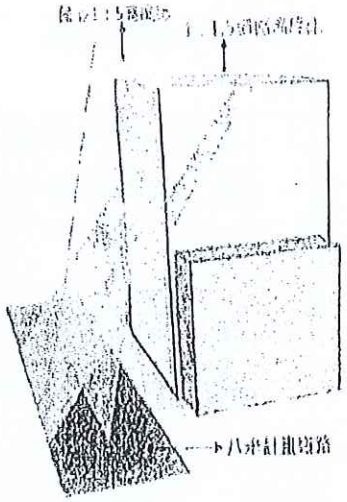
附表二		
項次	都市計畫名稱	其他類似住宅區之使用分區
1	臺中市都市計畫（新市政中心專用區）細部計畫	第一種新市政中心專用區 第二種新市政中心專用區 第三種新市政中心專用區 第七種新市政中心專用區
2	臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫	第一種生態住宅專用區 第二種生態住宅專用區 第三種生態住宅專用區 第一種文化商業專用區 第一種創新研發專用區 第二種創新研發專用區
3	臺中市都市計畫（創意文化專用區）細部計畫	創意文化專用區(二)
4	其他經本府認定之使用分區。	

（附圖 1）

臺北市危老重建放寬高度

臺北市土地使用分區管制自治條例 第95條之3 (107.11.21發布實施)

使用分區	現行法令高度比	危險老屋重建放寬高度比
住宅區	不得超過 1.5	◎建築物之高度比不得超過路心 1：5
商業區	不得超過 2.0	
工業區	不得超過 1.8	
行政區		
文教區		
風景區	不得超過 1.5	



【建築物高度比示意圖】

8

（附圖 2） 新北市危老重建放寬高度

Q2：建蔽率及建築物高度放寬規定為何？

有關「都市危險及老舊建築物加速重建條例」規定涉及放寬建築物高度及建蔽率事宜，依據民國 107年 11月 7 日 修正都市計畫法新北市施行細則增訂第55-1條，高氯離子鋼筋混凝土建築物經報新北市政府建築主管機關專案核准拆除重建及新北市政府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，得經新北市政府核准依原建蔽率重建及放寬建築物高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第164條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。放大一倍面積

備註：未放寬建築技術規則建築設計施工編第268條山坡地建築高度限制

臺中市政府主管法規共用系統

列印時間：110.05.03 18:49

法規內容

法規名稱： 都市計畫法臺中市施行自治條例

公發布日： 民國 103 年 02 月 06 日

修正日期： 民國 109 年 12 月 23 日

發文字號： 府授法規字第10903128897號令

法規體系： 臺中市法規/都市發展類

圖表附件： 府授法規字第10903128897號令.pdf
都市計畫法臺中市施行自治條例(修正)-總說明、對照表及修正條文.odt
都市計畫法臺中市施行自治條例附表(1091223修正).odt
都市計畫法臺中市施行自治條例附表(1091223修正).odt

第四十七條之一　依都市危險及老舊建築物加速重建條例實施重建，且同時取得耐震標章或通過新建住宅性能評估結構安全性能，其建蔽率及建築物高度比得酌予放寬。

依前項規定實施重建者，應與本府簽訂協議書，並於期限內完成下列事項：

一、於領得使用執照前，依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定繳納保證金。

二、於領得使用執照之日起二年內取得耐震標章或通過新建住宅性能評估結構安全性能評估。

三、於領得標章或通過評估之日起三個月內報本府備查。

依前項第三款規定取得標章或通過評估且報本府備查者，保證金無息退還；未依限取得標章、通過評估或報備查者，保證金不予退還。

第一項建蔽率之放寬，以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

第一項高度比，係指建築物各部分高度與自各該部分起，量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離。其放寬以該建築基地面臨八公尺以上之計畫道路為限，且該高度比放寬後其比例不得超過二。

（附表十二）

檔　　號：
保存年限：

內政部　函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：林亞歆
聯絡電話：04-22502190
傳真：04-22502372
電子信箱：mtlin@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府
發文日期：中華民國111年5月18日
發文字號：台內地字第1110262909號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關預售屋買賣定型化契約應記載事項之地下層停車位及防水保固適用疑義，請查照。

說明：

一、依據行政院消費者保護處110年11月11日院臺消保字第1100192752號函及該處111年2月17日「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項修正與消費者權益保障座談會」決議事項二辦理。

二、按本部公告旨揭應記載第10點「地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬」第1款「地下層停車位」等規定，係參酌公寓大廈管理條例相關規定所訂定。該款「地下層停車位」記載重點在於地下層共有部分之「停車空間」約定使用情形，而非地下層之有無。是以，業者銷售之預售屋，倘將其共有約定專用之停車空間設於地面層或地上層者，仍有該款之適用。惟為符合個案實際狀況，業者得將上述點次及款次之「地下層」修改為「地面層」或「地上層」，並就該停車空間所在樓層之面積，計算其約定專用之停車空間面積。

三、次按前揭記載事項第17點「保固期限及範圍」第1款明定，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、維項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固15年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．

等）負責保固1年。依上開規定，結構部分漏水，賣方負責保固15年，固定建材及設備部分漏水，賣方保固1年，前經本部98年5月21日內授中辦地字第0980045022號書函釋有案。至賣方倘於上開應記載事項之「保固期限及範圍」外，增列「漏水保固」項目者，其保固期不得少於上開應記載事項規定「結構」或「固定建材及設備」項目之期限。

正本：各直轄市、縣(市)政府
副本：行政院消費者保護處

（附表十三）

中華民國 85 年 2 月 16 日內政部台(85)內地字第 8573654 號函頒行
中華民國 85 年 8 月 12 日內政部台(85)內地字第 8580531 號函公告修正
中華民國 89 年 3 月 27 日內政部台(89)內中地字第 8979013 號函公告修正(行政院消費者保護委員會第 66 次委員會議通過)
中華民國 90 年 9 月 3 日內政部台(90)內中地字第 9083628 號公告修正(行政院消費者保護委員會第 80 次委員會議通過)
中華民國 98 年 8 月 4 日內政部內授中辦地字第 0980725130 號公告修正第 2 條(行政院消費者保護委員會第 165 次委員會議通過)
中華民國 98 年 10 月 30 日內政部內授中辦地字第 0980725794 號公告修正(行政院消費者保護委員會第 169 次委員會議通過)
中華民國 99 年 8 月 16 日內政部內授中辦地字第 0990725157 號公告修正(行政院消費者保護委員會第 176 次委員會議通過)
中華民國 100 年 3 月 24 日內政部內授中辦地字第 1000723994 號公告修正（行政院消費者保護委員會第 185 次委員會議通過)
中華民國 103 年 4 月 28 日內政部內授中辦地字第 1036650686 號公告修正第 2 條、第 3 條、第 6 條(行政院消費者保護會第 23 次委員會議通過)
中華民國 108 年 5 月 2 日內政部台內地字第 10802623801 號函修正
中華民國 109 年 12 月 25 日內政部台內地字第 10901476695 號函修正，並廢止 108 年 5 月 2 日內政部台內地字第 10802623801 號函修正之第 10 條規定

契約審閱權
契約於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日（契約審閱期間至少五日）
買方簽章：
賣方簽章：

預售屋買賣契約書範本

內　政　部　編
中華民國 109 年 12 月

二、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

（一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

（二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十五條　通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

（一）賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

（二）賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

（三）買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

（四）賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、買方應於收到交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十六條　共有部分之點交

一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。

二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十七條　保固期限及範圍

（附表十四）

副本　　檔　號：
保存年限：

內政部　書函

機關地址：408台中市黎明路2段503號
聯絡人：蘇貴香　電話：04-22502157
傳真：04-22502372
電子郵件：gssu@land.moi.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98年5月21日
發文字號：內授中辦地字第0980045022號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：無

主旨：臺端向行政院消費者保護委員會CPC民眾信箱，詢問有關「漏水」屬於預售屋買賣定型化契約應記載事項保固1年或15年疑義一案，請查照。

說明：

一、依據行政院消費者保護委員會98年5月18日消保法字第0980004158l號函轉臺端98年5月13日CPC民眾信箱辦理。

二、為兼顧企業經營者與消費者權益，以減少不動產交易糾紛，本部依據消費者保護法第17條規定，以90年9月3日台(90)內中地字第9083626號公告(自公告6個月後生效)「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」乙種，作為企業經營者與消費者訂定契約之參據。依上開應記載事項第17點(保固期限及範圍)規定：「(一)本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作．．．等)負責保固15年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固1年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。(二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律

d:\h0009\建成文件\預售屋\填俗欣.ods

一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條　貸款約定

一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣__元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

（一）不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1、差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

2、差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。

3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

（二）可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

（三）可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起__天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

第十九條　貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、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。

第二十條　房地轉讓條件

一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。

二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之___（最高以千分之一為限）之手續費。

第二十一條　地價稅、房屋稅之分擔比例

一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十二條　稅費負擔之約定

主張權利。」本案依上開規定結構部分漏水，賣方負責保固15年；固定建材及設備部分漏水，賣方負責保固1年。又漏水部分究屬「結構部分」或「固定建材及設備部分」，請檢具具體案例逕向建物所在地之直轄市、縣(市)政府建管單位洽釋，並此說明。

正本：陳怡欣女士(104臺北市中山區長安東路1段23號10樓之1)
副本：行政院消費者保護委員會、本部地政司(中)(不動產交易科)

內政部

陳情書

（附表十五）

受文者：邱立法委員志偉 大鑒

主　旨：為解決埋設電力管線申請道路挖掘衍生爭端，兼保障用戶權益，謹請 委員協助建議經濟部能源局修正電業法第39、41、44、81等條文規定，並爭取臺灣電力股份有限公司修正其營業規則第31條，期藉增列補償機制及履約日期，以維順利掛錶與接電。

說　明：

一、依照內政部函頒「預售屋買賣契約書範本」第十五條第一項「通知交屋期限」規定略以：

賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息給買方。
2. 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
3. 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
4. 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利予買方。

續依台灣電力股有限公司配電處110年1月25日字第1098149232號函主旨所示「於未徵收既成道路埋設管路時，請確實依據電業法第39條規定辦理，勿再要求用戶商取得地主同意書…。」（詳附件）。

綜上所述，建設業者有取得使用執照後6個月內交屋之壓力而通水通電卻為通知買方交屋之必要條件，然台電公司也有不需經過地主方同意而埋設電力管線之公權力，但實際施作上卻迭有因各方阻力而無法遂行之情事，爰研擬是否能透過修改電業法及台電公司營業規則的修訂藉以一勞永逸的解決目前施行上的困境。

二、電業法第1條規定：「為開發及有效管理國家電力資源、調節電力供需，推動能源轉型、減少碳排放，並促進電業多元供

給、公平競爭及合理經營，保障用戶權益，增進社會福祉，以達國家永續發展，特制定本法。」，及第33條規定略以：「用戶用電容量、建築物總樓地板面積或樓層，達一定基準者，應於其建築基地或建築物內設置適當之配電場所及通道，無償提供予輸配電業裝設供電設備；其未設置者，輸配電業得拒絕供電。…」，合先敘明。

三、次依電業法第39條規定略以：「發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。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；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。…」，及第41條規定：「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。」，以及第44條規定略以：「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。直轄市或縣（市）主管機關處理發電業或輸配電業用地爭議方式、期間及協調之準則，由中央主管機關定之。」，合先敘明。

四、電業法第33條規定為基地內配電事宜，較無爭議，惟欲通過基地外未徵收開闢計畫道路，或現有巷道，或既成道路來設置線路接電事宜，屢有地主陳抗。依照前開電業法第39、41、44條等規定，雖然訂有相關設置規定，但無補償機制恐執行不易，且會衍生諸多爭端。

五、綜上，為解決有關設置線路接電爭端，建議修正電業法第33、39、41、44、81 條如下表：

建議修正條文	現行條文	說 明
第 33 條 用戶用電容量、建築物總樓地板面積或樓層，達一定基準者，應於其建築基地或建築物內設置適當之配電場所及通道，無償提供予輸配電業裝設供電設備；其	第 33 條 用戶用電容量、建築物總樓地板面積或樓層，達一定基準者，應於其建築基地或建築物內設置適當之配電場所及通道，無償提供予輸配	增列履約日期，確保順利掛錶供電。

未設置者，輸配電業得拒絕供電。 前項一定基準與配電場所及通道之設置方式、要件、施工程序、安全措施及其他相關事項之辦法，由中央主管機關會同中央建築主管機關定之。 第一項用戶於取得使用執照後3個月內，輸配電業應供電。	電業裝設供電設備；其未設置者，輸配電業得拒絕供電。前項一定基準與配電場所及通道之設置方式、要件、施工程序、安全措施及其他相關事項之辦法，由中央主管機關會同中央建築主管機關定之。	
第 39 條 發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。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；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。 輸配電業依前項規定申請許可先行施工，直轄市或縣（市）主管機關未依行政程序法第五十一條規定之處理期間處理終結者，電業得逕向中央主管機關申請許可先行施工。 發電業設置電源線者，其土地使用或取得，準用都市計畫法及區域計畫法相關法令中有關公用事業或公共設施之規定。 發電業因設置電源線之用地所必要，租用國有或公有林地時，準用森林法第八條有關公用事業或公共設施之規定。 發電業設置電源線之用地，設置於漁港區域者，準用漁港法第十四條有關漁港一般設施之規定。 發電業或輸配電業設置電源管線所使用土地為已開闢及未開闢之計畫道路，或供公眾通行具	第 39 條 發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。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；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。 輸配電業依前項規定申請許可先行施工，直轄市或縣（市）主管機關未依行政程序法第五十一條規定之處理期間處理終結者，電業得逕向中央主管機關申請許可先行施工。 發電業設置電源線者，其土地使用或取得，準用都市計畫法及區域計畫法相關法令中有關公用事業或公共設施之規定。 發電業因設置電源線之可先行施工地所必要，租用國有或公有林地時，準可先行施工森林法第八條有關公用事業或公共設施之規定。 發電業設置電源線之用地，設置於漁港區域者，準用漁港法第十四條有關漁港一	民法第 786 條明揭管線安設權： 「土地所有人非通過他人之土地，不能設置電線、水管、瓦斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅者，得通過他人土地之上下而設置之，但應擇其損害最少之處所及方法為之，並應支付償金」。此「管線安設權」乃法律所明定賦予之原始物權，且已開闢計畫道路或供公眾通行具有公地役關係之公路、道路或現有巷道所有權人既已受有稅賦減免之補償利益，對於為民眾服務之公用事業管線鋪設，自應無需再附上土地使用同意書，或透

有公共地役關係之公路、道路、現有巷道或既成道路等，且經直轄市、縣(市)主管機關核定挖掘埋設者，免取得所有權人同意書，並得為必要之維護與更新。	般設施之規定。	過司法再行爭取，並於鋪設完成後得為必要之維護與更新。
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。 前項補償基準，由中央或地方主管機關定之。	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。	依大法官釋字第 440 號解釋文，授權主管機關訂定補償基準。
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。 直轄市或縣（市）主管機關處理發電業或輸配電業用地爭議方式、期間及協調之準則，由中央主管機關定之。 依第三十九條第六項之規定辦理時，如土地所有人或占有人已提出補償爭議請求並經核定，且由發電業或輸配電業負責該提出者之補償金發放或法院提存完成後，該土地所有人或占有人不得拒絕用電戶、發電業、輸配電業或直轄市、(縣)市政府之使用。用電戶、發電業、輸配電業並得請求直轄市、(縣)市政府協助排除防阻已使用之。	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。 直轄市或縣（市）主管機關處理發電業或輸配電業地爭議方式、期間及協調之準則，由中央主管機關定之。	
第 81 條 電業有下列情形之一者，由直轄市或縣（市）主管機關處新臺幣五十萬元以上五百萬元以下罰鍰，並得限期改善；屆期未改善者，得按次處罰： 一、未依第三十二條第一項規定檢驗、對未經檢驗合格用戶	第 81 條 電業有下列情形之一者，由直轄市或縣（市）主管機關處新臺幣五十萬元以上五百萬元以下罰鍰，並得限期改善；屆期未改善者，得按次處罰： 一、未依第三十二條第一項	修訂用戶於取得使用執照後3個月內，輸配電業應供電，否則予以罰款。其餘款次調整。

接電、未定期檢驗、未記載定期檢驗結果及未通知不合規定用戶限期改善。 二、違反第三十二條第三項規定，規避、妨礙或拒絕申報、提供有關資料或接受查核。 三、未依第三十三條規定，用戶於取得使用執照後3個用內，輸配電業應供電。 四、未依第三十四條規定立即派技術員工攜帶明顯標誌施行防護。 五、未依第四十三條規定期限申報或通知。 六、未依第五十五條規定報請核准或補行報告。 七、違反第五十九條第二項規定，未查明應檢附之申報竣工會員證明單，即允許接電。 八、違反第五十九條第三項規定，受理電業設備或用戶用電設備工程之審查核定時，未查明應檢附之電機技師公會核發之會員證明，即擅自審查核定或接電。 九、違反第六十五條第二項規定，未依中央主管機關訂定之方式及範圍使用電力開發協助金，或規避、妨礙、拒絕直轄市、縣（市）主管機關查核。	規定檢驗、對未經檢驗合格用戶接電、未定期檢驗、未記載定期檢驗結果及未通知不合規定用戶限期改善。 二、違反第三十二條第三項規定，規避、妨礙或拒絕申報、提供有關資料或接受查核。 三、未依第三十四條規定立即派技術員工攜帶明顯標誌施行防護。 四、未依第四十三條規定期限申報或通知。 五、未依第五十五條規定報請核准或補行報告。 六、違反第五十九條第二項規定，未查明應檢附之申報竣工七、違反第五十九條第三項規定，受理電業設備或用戶用電設備工程之審查核定時，未查明應檢附之電機技師公會核發之會員證明，即擅自審查核定或接電。 八、違反第六十五條第二項規定，未依中央主管機關訂定之方式及範圍使用電力開發協助金，或規避、妨礙、拒絕直轄市、縣（市）主管機關查核。	

六、揆諸依電業法第 59 條授權所訂定「臺灣電力公司營業規則」，全文共103條，均無明列履約日期，造成相聯用戶忐忑不安，時時擔心能否如期完成供電。

七、綜上，為避免因臺灣電力公司逾期掛錶無法接電，而導致本業逾期交屋，並被課以巨額罰款，謹建議臺灣電力股份有限公司修正其營業規則第 31 條如下表:

建議修正條文	現行條文	說 明
第五節 電度表之裝設 第三十一條 用戶用電計量所需之電度表由本公司置備，但用戶應提供適當場所及預置接線箱，以供裝設電度表。 檢驗送電後電度表接線箱由本公司負責維護，用戶對所使用之電度表，應依使用借貸關係有關規定負善良保管之責。 前項電度表應於已完成第44條規定之建築物及於建築物2樓頂板勘驗前由用戶提出安裝登記申請，本公司須於取得使用執照後3個月內裝設完成並供電。 除因天災、地變、戰爭、政府禁令等因素外，本公司未能如期完工履約時，應補償用戶之損失，依逾期天數每日萬分之5營建工程造價計算給用戶。	第五節 電度表之裝設 第三十一條 用戶用電計量所需之電度表由本公司置備，但用戶應提供適當場所及預置接線箱，以供裝設電度表。 檢驗送電後電度表接線箱由本公司負責維護，用戶對所使用之電度表，應依使用借貸關係有關規定負善良保管之責。	已完成台電圖審作業之建照，為讓台灣電力公司有充足的施工時間，用戶應及早提出電度表裝設申請登記，讓台電至少有9個月的施工期程，用戶也不用再催促台電施工單位。以3樓透天採架空纜線而言，用戶於2樓頂板勘驗前提出安裝登記申請時，台電可施工時間保守估計約2樓結構工程1個月3樓結構工程1個月，裝修工程至提出竣工 4 個月，取得使照至完成裝表3 個月，以上合計至少有9個月可供台電施工及裝設完成並供電。

陳情人：臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會

理事長 黃啟倫

地址：高雄市苓雅區四維三路6號13樓A1

電話：(07)335-0680

中 華 民 國 111 年 8 月 31 日

台灣電力股份有限公司配電處　函

地址：100208臺北市羅斯福路3段242號
聯 絡 人：張家閔
傳真：02-23685817
電子信箱：u0310940@taipower.com.tw
連絡電話：02-23666705微波92-23047

發文日期：中華民國110年1月25日
發文字號：配字第10981492232號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：於未徵收既成道路埋設管路時，請確實依據電業法第39條規定辦理，勿再要求用戶或建商取得地主同意書，詳如說明，請查照。

說明：

一、部分區處於未徵收既成道路埋設管路時，有要求申請用電之用戶或業者須取得地主同意書，造成部分新增設工程延宕，導致某公民團體洽立法院部分委員提案修訂電業法第44-1條。案經電業主管機關能源局檢視相關規定，咸認定電業法相關規定已完備無需修法，並請本公司確實依據電業法規定執行。

二、電業法第39條規定略以：「發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。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」。故本公司於公、私有土地設置線路時應「書面通知」土地所有人或占有人，惟並未要求取得所有人或占有人之同意書。

三、請各區處確實依據電業法第39條規定執行，倘道路主管機關有要求取得地主同意書始同意核發挖掘道路許可證，請將相關文件函送本處俾請能源局[illegible]本處107年4月2日配字第1078032413號函(諒達)亦同時作廢。

四、未徵收既成道路埋設之[illegible]地點[illegible]得予以補償，本處將另行研擬[illegible]。

正本：各區處

（附件一）

因應「驗屋公司」對策研討

報告人：本會法規主委 陳明賢

因應「驗屋公司」對策說明

壹、前言：

一名屋主在《靠北建商2.0》中發文表示好不容易等到房子蓋好，卻是問題一堆，跟建商討論驗屋，建商卻要求「提供驗屋公司相關執照」，並且強調因「個人證照屬於施工能力非檢驗能力」，因此須提供「非個人證照」，否則拒絕接受驗屋公司參與驗屋。約莫10多年前，台灣只有3、4家驗屋公司，但隨著房價一飛沖天、消費者意識抬頭，民眾跟建商買一手屋更謹慎，畢竟都已經付出上千萬元買房，更願意再撥點預算找專家來協助交屋驗收；目前全台約有250多家掛牌營業的驗屋公司，且有越來越多趨勢；收費標準則從上萬元到數萬元都有。

對此，「中華民國建築結構非破壞檢測協會」黃理事長盛鎮表示，目前台灣經濟部尚未有「驗屋公司」專屬證照，通常都是登記「科技檢驗」相關項目，若有建商要求，大多會看該公司的營利事業項目中，是否含有「檢驗、檢測」部分的證照？否則建商確實有權利拒絕「驗屋公司」驗屋。

但隨著消費者自我保護意識高漲，再加上媒體針對驗屋問題推波助瀾及政府相關部門顯現的態度來看；往後建設公司在與購屋客戶辦理交屋時，已很難避免與驗屋公司交手。目前本業先進交屋時面對驗屋公司，各有不同因應方式與主張；有如上述要求提供「驗屋公司相關執照」來拒絕驗屋公司驗屋，或有同業抱持被動配合心態，或有同業積極應對，(如屏東公會王理事長世賢，自備專業儀器驗屋點交給客戶)作法不一，至於如何以具體作為因應？僅以下列建議提供各位同業先進思考，會後再續討論本業應統一作為？或由各先進自行參考採用。

研擬對策說明

壹、於各式契約中載明「驗屋標準」並落實執行

一、研擬客觀合理之驗收標準：

民間預售屋買賣雙方，因為官方未訂定「驗屋標準」及作法，故預售屋買方委託之驗屋公司與業者爭執大多也在此，故如能研擬一套雙方認為客觀合理、可以接受的「驗屋標準」方能從根本解決問題。

二、預售屋買賣(基於契約自由原則)，依照雙方所簽訂之「預售屋買賣契約」執行驗屋、交屋，本就是天經地義順理成章之事，(除反違反公平原則無效之狀況外)故將合理之「驗收標準」載明於預售契約中並執行，避免交屋、驗屋時買賣雙方(加上驗屋公司居間造成之誤解)因主、客觀認知上差異,造成不必要紛爭。

三、在與營造廠發包簽定之「承攬契約」或小包「分包契約」中，明定業主上述與購屋者約定之「驗收標準」，並按標準驗收(可自行訓練內部員工亦可請驗屋公司代驗)除免除交屋時驗屋之困擾，亦可避免日後「保固責任」或「瑕疵擔保責任」由開發商業者自行承擔。

四、培養公司人員驗屋、交屋能力，並將購屋者簽收之驗屋、交屋證明收存，作為公司將來保固責任歸屬之證明；並藉以確保建築品質並保護消費者及提升公司商譽。

五、個人提供下列三種態樣與同業參考討論及研擬對應策略。

(一)「行政院公共工程委員會」
建築物內外裝修及設備查核作業參考基準

查核項目	查核細項	參考基準
(一) 鋼筋混凝土內牆	(1)材料外觀	1. 色澤一致 2. 粉光面無破損、刮傷、膨脹突起、裂縫 3. 粉光面無起砂剝落現象 4. 磁（石）磚尺寸一致，長寬容許誤差±1mm，磁磚顏色不得有明顯色差，花磚應對色黏貼 5. 無白華、殘留污物
	(2)施工平整度	1. 與設計整平面之許可差，在 1.8m 範圍內不得超出 2mm 2. 無浮凸鼓起現象 3. 打底粉刷面不得有起砂或粗糙不平 4. 粉刷面之精準度及平整度，應於牆面及室內地坪每隔 1.5m 及梁、柱、陰陽角等重要位置先做控制用粉刷灰誌
	(3)接縫處理	1. 接縫平直、整齊 2. 接縫填塞良好，無殘缺不足或溢出現象 3. 牆面與地板間無明顯縫隙

(二) 砌紅磚牆	(1)材料外觀	1.磚面四角方正、無破損、刮傷、裂縫且色澤均勻、火候充足者 2.水泥、砂均須符合CNS規定 3.無白華、殘留污物 4.紅磚規格符合規範要求
	(2)磚牆施工	1.磚牆每皮砌造須絕對水平，牆面必須垂直 2.上下兩層相疊之磚不得在一條直線上，上下兩皮之砌疊必須交互搭扣 3.每日砌磚高度以1.2~1.5公尺為限，約15皮左右為原則 4.每日砌牆收工之處，需砌成階梯形式，不得留成鋸齒狀 5.管線應事先鑿磚預留，儘量避免疊砌後，再行穿鑿拆改 6.磚縫與木門框接面需設置固定鐵件 7.砌磚開口或木門框上緣需設置楣樑或砌磚拱 8.砌0.5B磚牆在長度及高度超過 3 M時，需施作補強柱梁 9.砌1B磚牆在高度超過3.5M時，應施作補強梁，長度超過4.5M時，需施作補強柱
	(3)磚縫處理	1.磚縫應滿漿灰，不得留有孔隙 2.砌築完成後應以較硬水泥砂漿將磚縫填平 3.如為清水磚則施作勾縫

(三) 輕隔間牆	(1)材料外觀	1.立柱骨料、上下座板、補強片材料尺寸規格厚度符合圖說規定 2.板片規格是否符合防火或防潮之規定 3.防火棉、防火岩棉厚度及規格符合圖說規定 4.填縫材料(AB膠、黏著劑)是否符合圖說 5.濕式灌漿材料是否符合圖說
	(2)輕隔間施工	1.上下座板固定是否穩定正確、立柱骨料厚度、間距需符合圖說 2.板片固定釘孔間距是否符合圖說 3.板片設備開孔是否開設正確且尺寸符合 4.水電設備或器具安裝位置補強板片是否施作正確 5.板片與結構體接縫是否留設縫隙打設水性砂利康 6.開關插座等設備器具是否固定於立柱骨料上，固定牢靠穩固 7.牆開孔位置補強立柱骨料尺寸厚度及施工是否正確 8.輕隔間牆與結構梁平齊時收頭是否符合圖說 9.岩棉、防火棉填塞是否確實並固定正確(乾式) 10.隔間牆內灌漿後內部需充實填滿無空心現象 11.浴廁、廚房、茶水間等區域牆深底部是否依圖說施作墩座 12.輕隔間牆放樣尺寸需正確 13.輕隔間牆封板前設備管路是否檢查無誤及給水管有試壓情形 14.濕式灌漿材配比是否正確 15.牆面封板時是否確實將水電開關插座等設備確實開孔，且開孔尺寸正確(含冷氣管路穿越牆身)
	(3)後續裝修處理	1.辦公室、臥室、客廳等隔間板片接縫位置是否依規定填縫彈性材料 2.板片接縫是否平整，與結構柱梁牆銜接處是否正確 3.板片接縫是否經過兩次批土研磨處理 4.濕式隔間牆灌漿後有無牆身變形情形 5.濕式隔間牆灌漿後是否依圖說規定二次拴釘固定 6.浴廁、廚房、茶水間等潮濕空間輕隔間填縫是否採用黏著劑填縫 7.輕隔間牆批土油漆後是否平直 8.輕隔間完成後不得有敲除牆面重新配管

(四) 鋼筋混凝土外牆	(1)材料外觀	1. 色澤一致、無褪色 2. 表面無破損、裂縫 3. 粉光面無起砂剝落現象 4. 磁磚、石材尺寸一致，長寬容許誤差±1mm 5. 外表潔淨，無殘留污物、白華 6. 材料規格符合規範
	(2)施工平整度	1. 與設計整平面之許可差，在 1.8m 範圍內不得超出 2mm 2. 表面平整光滑平順 3. 無浮凸鼓起、膨脹突起及龜裂現象 4. 轉角處理良好，表面應光滑無波紋，陰陽角應挺直，線條平直，無砂漿附著
	(3)接縫處理	1. 接縫平直、整齊 2. 接縫填塞良好，無殘缺不足或溢出現象 3. 接縫寬度容許誤差±1.5mm
	*(4)滲漏	1. 牆面、角隅無漏水漬痕 2. 樓頂版與牆交接處無裂縫、滲水現象 3. 層間縫施作防水層 4. 窗戶四周施作防水層

(五) 地板	(1)材料外觀	1. 表面平整，水平容許誤差±5mm/1m 2. 色澤一致 3. 無污穢及破損 4. 材料規格符合規範
	(2)施工平整度	1. 粉刷表面之平整度，以 180cm 長之直尺測量，於任意之 180cm 範圍內，許可差不得大於 2mm，且無搭疊、裂縫、下陷及其他瑕疵 2. 排水處需有適當之洩水坡度 3. 無浮凸鼓起現象
	(3)接縫處理	1. 接縫平直整齊 2. 接縫寬度容許誤差應小於 1.5mm 3. 與牆、柱接縫處理良好，無歪斜或漏空現象
(六) 天花板	(1)材料外觀	1. 表面平整，施工完成面偏差不得大於跨度之 1/360 2. 色澤一致 3. 無污穢及破損
	(2)裝設	1. 主架與支架之間距，其許可差應在±3mm 以內，吊架固定穩固無側移 2. 無變形陷落現象 3. 感應器、出風口固定良好無歪斜鬆動
	(3)接縫處理	1. 與柱、牆交接處無明顯縫隙，收邊處理良好 2. 板面與吊架緊貼無明顯縫隙 3. 燈具接縫處處理良好 4. 板片如須裁切，其切口應平直整齊不得有毛邊

（七）門窗	(1)材料外觀	1. 色澤一致 2. 表面處理良好,平滑潔淨 3. 無刮痕、生銹現象 4. 框架無扭曲、變形現象
	(2)裝設	1. 門框、窗框保持水平、垂直無歪斜，其偏差 3mm 內 2. 裝設穩固無鬆動現象 3. 玻璃安裝緊密不鬆動 4. 零、附件安裝牢固，位置正確 5. 窗框及窗扇表面完整無凹陷損傷或脫漆 6. 施工過程落地窗窗框底部應有窗框塑合蓋板保護
	(3)功能	1. 開、關順暢 2. 緊密性良好 3. 零、附件功能正常 4. 窗框底部排水坡度正常
	*(4)滲漏	1. 無漏水漬痕 2. 門框、窗框與牆間填塞良好，防水處理完善，無縫隙 3. 玻璃防水處理良好不滲水 4. 窗扇與框間尺寸密合不進水 5. 窗框防水需施作在結構體底面 6. 窗框塞水路應打設於窗框與磁磚間，窗框下緣磁磚要有洩水坡度

（八）給排水及衛生設備	(1)材料外觀	1. 材料無破損、銹蝕 2. 露明管路排列整齊，用途標示分明 3. 管路轉彎部分無強行彎曲現象 4. 外表清潔無殘留污物 5. 材料規格符合規範
	(2)裝設	1. 管路吊架裝設穩固，接頭處或每 3 公尺間距應加吊掛鐵 2. 衛生設備裝設牢固，無歪斜 3. 接頭緊密無鬆動 4. 落水管開口處有臨時封口處理 5. 穿樑(板)套管依規範設置 6. 給、排、污、廢水管之洩水坡度足夠 7. 管路進行方向改變時，採用順水 T 之型式，或以兩個 45 度彎頭銜接 8. 通氣管、透氣管裝設防蟲網 9. 幫浦設置避震裝置 10. 管路標示顏色及水流方向
	(3)功能	1. 衛生設備操作功能正常 2. 設備無堵塞現象 3. 有設置清潔口 4. 有設置存水彎 5. 設備測試及試運轉符合規範
	(4)滲漏	1. 接水槽、淨水槽及衛生器具無漏水現象 2. 管路接頭無漏水 3. 給排水管路試壓力為 10kg/cm², 時間 1hr 以上

(九)消防及機電設備	(1)消防設備	1. 消防栓箱、撒水頭、火警探測器、避難方向指示燈、緊急電源插座、緊急照明設備等外形完整無受損 2. 安裝穩固無鬆動 3. 位置、數量、型號符合契約圖說規定
	(2)電氣及電話設備	1. 電表箱、開關箱、電話箱、配電盤等外形無受損、生銹或脫漆且安裝穩固 2. 插座、開關等外形無受損、生銹或脫漆且安裝穩固 3. 變壓器、油斷器、無熔絲開關等外形無受損、生銹或脫漆且安裝穩固 4. 位置、數量、型號符合契約圖說規定
	(3)升降設備	1. 車箱出入口與地面平齊 2. 升降設備運轉平穩 3. 車箱門開關啟動正常 4. 指示燈、開關及連絡裝置啟動正常 5. 位置、數量、型號符合契約圖說規定
	(4)空調設備	1. 冷凍機、冷卻水管、蒸氣鍋爐、泵浦、空調箱排煙機及送風機等外形無受損 2. 機組安裝穩固 3. 泵浦運轉時無異常雜音且無不平衡之震動 4. 風管、冰水主機保溫處理，包敷完整無破損 5. 位置、數量、型號符合契約圖說規定

(十)公共設備	(1)停車場	1. 坡道表面使用粗面或不滑材料 2. 標線整齊明顯，反射鈕設置適當 3. 地面平整無明顯裂縫 4. 排水良好無積水現象 5. 照明充足視線良好 6. 截水溝未堵塞
	(2)騎樓、走廊、樓梯	1. 表面平坦，邊緣整齊 2. 地面不打滑 3. 樓梯、踏步、級深、級高一致，容許誤差±5mm 4. 樓梯止滑條材質正確、安裝牢固 5. 欄杆及扶手設置牢固
	(3)屋頂平台及陽台	1. 洩水坡度≧1/100 2. 排水溝坡度≧1/150 3. 女兒牆高度依建築技術規則，建築物在2層樓以下，女兒牆高度不得小於1 m；3層樓以上，不得小於1.1 m；10層樓以上，不得小於1.2 m 4. 表面無破損、凹陷、積水現象 5. 落水罩設置牢固，無雜物阻塞 6. 防水層與牆交接處處理良好（設置泛水或凹槽） 7. 管線突出屋頂板面施作防水措施 8. 屋頂水箱無龜裂、漏水現象 9. 欄杆及扶手設置牢固
	(4)戶外空地	1. 植栽、草皮無枯死，規格符合規定 2. 地坪鋪面完整無破損 3. 步道平整、不打滑、緣石線形平順 4. 排水系統順暢 5. 化糞池蓋、管線孔蓋與地面平齊 6. 照明燈具配置適當 7. 出入動線考量無障礙環境

2、「中華民國建築結構非破壞檢測協會」新成屋檢驗標準及改善缺失建議

編號	檢驗項目	合格標準	缺失情形	缺失改善方式建議
01	玄關門檢查	1. 門扇無變形 2. 外觀無刮傷脫漆 3. CNS-60A 或 60B 4. 膠條無破損 5. 門鎖功能性完整 6. 門框砂利康填縫	1. 門扇變形 2. 外觀有刮傷 3. 膠條脫落破損 4. 門鎖故障 5. 門框未填縫 6. 未裝設門擋	1. 更換門扇 2. 油漆修補 3. 膠條復原或更換 4. 更換門鎖 5. 用砂利康填縫 6. 補裝設門擋
02	地磚檢查	1. 地磚四個銳角不凸出 2. 空鼓面積不超過分散點面積不超過 50 元 3. 填縫飽滿 4. 無裂縫或缺角 5. 無色差無刮傷	1. 四個銳角凸出 2. 空鼓面積超過 30%或或四個點 50 元面積 3. 填縫不實 4. 有裂縫或缺角 5. 有色差或刮傷	1. 敲除更換新磁磚 2. 灌注樹酯或延長保固 3. 補填縫 4. 敲除更換新品 5. 建議更換新品
03	壁磚檢查	1. 壁磚四個銳角不凸出 2. 空鼓面積不超過分散點面積不超過 50 元 3 填縫飽滿 4. 無裂縫或缺角 5. 無色差無刮傷	1. 四個銳角凸出 2. 空鼓面積超過 30%或或四個點 50 元面積 3. 填縫不實 4. 有裂縫或缺角 5. 有色差或刮傷	1. 敲除更換新磁磚 2. 敲除更換新品 3. 補填縫 4. 敲除更換新品 5. 建議更換新品
04	牆面檢查	1. 油漆平整無色差無垂流 2. 無裂紋或裂縫 3. 無滲漏 4. 無空鼓	1. 有色差有垂流 2. 有裂紋或裂縫 3. 牆面有滲漏 4. 牆面有空鼓	1. 重新油漆 2. 用批土修補如剪力裂縫必須評估是否影響結構應力 3. 尋找滲漏源頭打針灌注 4. 牆面空鼓不建議敲除或灌注(灌注樹酯會流失)
05	梁柱檢查	1. 油漆平整無色差 2. 無裂紋或裂縫 3. 無空鼓	1. 油漆有色差 2. 有裂紋或裂縫 3. 有空鼓	1. 重新油漆修補 2. 用批土修補如剪力裂縫必須評估是否影響結構應力 3 空鼓不建議敲除或灌注(灌注樹酯會流失)
06	窗台檢查	1. 窗框無變形無刮傷 2. 玻璃厚度不列檢查項目 3. 窗扣無故障 4. 窗角無滲漏水	1. 窗框變形或刮傷 2. 窗扣卡卡 3. 窗角滲漏水	1. 矯正或補漆 2. 調整窗扣 3. 打針灌注

07	衛浴檢查	1.馬桶洗臉盆安裝牢固 2.淋浴間隔屏無滲漏 3.浴缸排水順暢 4.地排排水順暢無滲漏 5.排氣機功能正常 6.天花板電源線套 CD 軟管	1.馬桶洗臉盆鬆動 2.淋浴間隔屏滲漏水 3.浴缸排水不順暢 4.地排堵塞 5.排氣機故障 6.天花板電源線凌亂	1.從新安裝 2.隔屏貼牆滲漏處補矽利康 3.排水管存水區可能堵塞 4.清除地排存水區積沙 5.維修或更換新品 6.用鐵絞螺旋軟管套電源線
08	廚房檢查	1.壁櫥流理台功能正常 2.抽油煙機功能正常 3.烘碗機功能正常 4.洗碗槽排水順暢 5.瓦斯管穿牆無縫隙 6.天花板電源線套 CD 軟管 7.瓦斯偵測器功能正常	1.抽屜卡卡門扇歪斜 2.抽油煙機風量不大 3.烘碗機功能異常 4.洗碗槽滲漏水 5.穿牆孔隙過大 6.電線凌亂未套 CD 管 7.瓦斯管功能異常	1.調整門扇及抽屜滑軌 2.維修或更換新品 3.維修或更換新品 4.排水管鎖緊 5.用矽利康填縫 6.用鐵絞螺旋軟管套電源線 7.更換新品
09	房門檢查	1.門扇無變形或刮傷 2.紋錄無異常 3.門鎖功能正常 4.有裝設門擋 5.陽台 3 合一鋁門正常	1.門扇變形或刮傷 2.紋錄卡卡有異聲 3.門鎖功能異常 4.未裝設門擋 5.3 合一紗窗卡卡	1.變形門扇更換刮傷補漆 2.用 W-40 噴潤滑 3.維修或更換新品 4.補裝門擋 5.調整紗窗滑軌

10	電氣檢測	1.總開關容量合格 2.漏電斷路器功能正常 3.中性線接地線線徑合格 4.開關接線有壓接端子 5.使用 CNS 檢驗合格電線 6.電源相位連接正常 7.插座有接地線 8.電壓檢測正常 9.插座開關高度合格	1.總開關容量過大或過小規格不符 2.漏電斷路器功能異常 3.開關接線無壓接端子 4.中性線接地線過細小 5.使用副牌電源線 6.電源相位接錯 7.電壓異常過低 8.插座過低或過高	1.更換不合格開關 2.更換漏電斷路器 3.加裝壓接端子 4.更換過細電源線 5.檢查副牌電源線銅線徑是否過細 6.相位更換 7.檢查開關電源線螺絲是否過鬆 8.比對設計圖施工規範
11	網路檢測 電視檢測 電話檢測	1.弱電箱箱蓋有接地 2.弱電箱有配置插座 3.光纖電話端子電視安裝合格固定 4.設備安裝整齊牢固	1.箱蓋未連接接地線 2.未裝設插座 3.網路分享器電話端子鬆動 4.設備安裝凌亂	1.加裝接地線 2.加裝插座 3.固定設備 4.重新調整安裝整齊
12	冷氣機排水	排水功能正常	排水堵塞或破管	通管會修補破裂處
13	瓦斯偵測器	瓦斯功能正常	瓦斯功能異常	更換新品或檢查迴路

3、參採同業在預售屋買賣契約(特別約定事項：驗收)驗收標準(例舉)。

(一)泥作粉刷:每1.5公尺X1.5公尺牆面平整誤差值±3mm以內視為合於標準。

(二)地、壁磚:每塊磁磚平整度以CNS標準規範之。單磚五處(四個邊角及中心點)黏著度有三處(含)黏著則視為合於標準。地壁磚鋪貼之平整度±3mm內係屬正常，視為合於標準。

(三)室內油漆(不包含天花板):依二底二度施工法施作即視為合於標準(即批土、砂磨為二底，底漆、面漆為二度；壁面伸縮細紋係屬正常不得視為瑕疵)。

(四)各戶建材(如飾品、浴缸、門窗框扇、鐵件欄杆)表面瑕疵在不影響日常生活使用下，同意以專業美容方式處理之。

(五)各戶浴室及廚房天花板上方，一律為混凝土素面，不另作泥作粉刷或油漆。

(六)浴室及陽台地磚(含露臺)均依工程慣例施作洩水坡度，以不積水為原則，買方不得要求變更洩水坡度。

(七)全棟陽臺無施作防水，僅作地磚洩水，客戶同意為制式施作方式，不得要求加作防水或驗屋時淹水測試。

(八)全棟窗戶不得要求以水管沖水等非專業方式測試。

(九)牆面泥作因所處地區溼度不同，不得以牆面含水量多寡列為缺失拒絕交屋。

(十)淋浴拉門為乾濕分離之用途，無法具有完全阻隔水源之功能，不得要求以水管沖水等非專業方式測試。

(十一)

(十？)其他本契約未約定項目之驗收標準，雙方同意依照「行政院公共工程委員會」發包之查核標準或「中華民國建築結構非破壞檢測協會」新成屋檢驗標準驗收。

4、與「中華民國建築結構非破壞檢測協會」協定合理驗收項目及標準

編號	檢驗項目	檢驗目的	合格標準	缺失情形	缺失改善方式建議
01					
02					
03					
04					
05					

貳、驗屋實作參考

請「中華民國建築結構非破壞檢測協會」簡報說明。

參、結論

據黃盛鎮理事長表示：「行政院退伍軍人輔導委員會」從民國106年開始，與勞動部職訓局陸續委託「中華民國建築結構破壞性檢測協會」開辦「房屋檢驗專業班」職訓課程，每班次108小時，提供退除役官兵學習相關專業知識，以取得教育部非正規教育機構課程「房屋品質檢驗專業技術士」相關證照，以達到「訓後就業」的目標；並期望透過專業的非破壞性房屋檢驗，可以進行新成屋或中古屋的地坪磁磚品質、牆壁磁磚品質、天花板施工、梁柱裂縫缺陷、給排水設備、排洩水功能檢查、房屋水平傾斜度檢測、衛浴設備及功能性檢查、配電盤配置及開關容量檢查等20餘項科技、專業的檢測，與建商溝通協調改善缺失，讓民眾投資獲得保障，住宅品質更加提升。

由前述政府部門的態度，驗屋公司法制化也許只是時間問題，也將是本業無法迴避的問題，建議本業各先進能共同以正向態度面對此一問題。

承省聯合會黃啟倫理事長指示法規會研究此一議案(針對「驗屋公司」因應建議做研究報告)，以上為個人此次簡報研究之心得與小小建議，若有不足之處尚請各位同業先進予以指教與指導修正。

會務工作報告　（附件二）

一、由衷感謝各會員(榮譽)團體、全體理監事、各會務顧問、各企業協力顧問，對本會支持與熱忱參與：

(一)本會於110.10.28以(110)臺省動開倫字第040號函，敬請屏東縣.花蓮縣.新竹市.新竹縣.苗栗縣.南投縣.彰化縣.雲林縣.嘉義市等9個團體會員，請依本會第10屆第3次理監事聯席會決議擲交分擔全國聯合會委託非凡電視台製作「非凡好厝邊」之製作經費新台幣5萬元，迄111.8.31日止，尚有新竹市不動產開發公會仍未繳交。

(二)本會於111.1.4以(111)臺省動開倫字第002號函，敬請各團體會員惠繳111年度常年會費，迄111.6.1日止，已獲得新竹縣.苗栗縣.彰化縣.屏東縣.嘉義市.南投縣.花蓮縣.雲林縣.宜蘭縣等9個團體會員全額繳交合計新台幣1,845,000元，尚有基隆市.新竹市.嘉義縣.台東縣等4個團體會員尚未繳交(465,000元)。

(三)本會第10屆第2次理監事聯席會討論通過「本會仍援例徵募第10屆理監事特捐助款」，經110.5.31發文提醒，迄111.2.28日止，一共募新台幣629萬元，尚有9位分年捐助，未收金額計18萬元，另有1位理事、1位監事尚未依額度標準捐助，計新台幣12萬元。

(四)第10屆第2.3.4次理監事聯席會議，會後理監事聯誼活動分擔款均已如數收齊。

(五)為因應多變建築經營環境，並借重各會員(榮譽)團體已卸任理事長寶貴經驗，經本會第10屆第3次理監事會討論通過聘請羅偉龍.余基明.賴正義.楊國志.黃正賢.陳有安.吳玉山.劉文城.陳茂盛等9位已卸任理事長擔任第10屆理事會會務顧問，9位會務顧問並各捐助新台幣3萬元之會務發展基金。

(六)為使本會會務發展順遂，兼能提供本會團體會員相聯產業最新建材資訊，經責成議案並獲第10屆第4次理監事聯席會討論通過後，敦聘優墅科技門窗、德瑞克衛浴、永記造漆工業、國家建築金獎甄選委員會等4家績優協力廠商擔任本會

第 10 屆理事會企業協力顧問，每家每年各捐新台幣壹拾萬元。

二、採取具體行動，戮力改善建築經營環境:

(一)本會於 111.4.13 針對營建業近年來嚴重缺工、缺料，去(110)年復受 COVID-19 疫情蔓延影響，導致本業各項工程進度均大幅延宕，以(111)臺省動開倫字第 021 號函，建議內政部「酌予同意延長『申報開工期限』，俾疏民悃，並請卓裁惠覆」。

(二)本會於 111.4.13 為因應近期中央各部會為打炒房，祭出各項行政規範及措施，似有違反行政程序法之疑，以(111)臺省動開倫字第 022 號函，建請本業全國聯合會協處。

(三)本會於 111.4.13 針對本會所召開第 10 屆第 2 次會員大會 4 個決議案:

案次一	
案　由	政府美其名為維護居住正義，卻任由中央銀行等中央各部會，藉打炒房之名行打房之實，眼見房價沒有立竿見影抑制，更變本加厲，對本業施以嚴峻打壓，恐對本業造成揠苗助長傷害，請研議如何因應案。
說　明	一、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。 二、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，110.12.29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。 三、中央銀行繼第4波打房措施後，111年1月13日又再次

	使出更突兀、更不合理的限制規定，要求借款人應切結於「最長不超過18個月內的『一定期間』內動工興建」。 四、本會分別責成議案提經111.2.18所召開第10屆第4次理監事聯席會議及111.3.1所召開的「111年度秘書長會務工作研習會」討論通過「建議本業全國聯合會邀請專家學者研究房地產上漲的主要癥結並謀求改善及解決方法。」 五、乍知，在本會的建議函還未出門之際，素有不動產貸款龍頭之稱的土地銀行3月14日突然投下震撼彈，向全體分行下達指令要求各分行「遇有新的土建融案時先暫停受理，須先回報總行，由總行決定」，預估其他銀行恐將很快跟進，屆時將嚴重衝擊中小型建設公司，而出現大者恆大之不正常現象。 六、普令本業摸不透的是，難道央行、政府高層都不瞭解堆高房價、造成房價居高不下的真正原因嗎？要不然為什麼要一而再對本業出重手，苦苦相逼，甚或一天到晚透過媒體帶風向，造成人心惶惶，難道非要把不動產開發業打趴不行嗎？
大會決議	建請全國聯合會研議轉陳中央銀行、金管會等主管機關，更希望能於近期內邀集本業等召開双向溝通座談會。
提案單位	本會理.監事會
案次二	
案　由	有關台灣電力公司 111 年 1 月 22 日邀集本業全國聯合會等召開「集合住宅電動車充電設施設置方式討論會議」，並決議自 111 年 3 月 1 日起充電設施採專設一戶方式供電，且若專戶訂定之契約容量達 100 瓩（含）以上，應配合設置電能管理系統（EMS）進行充電管理及調控等結論，請研議建請台電公司應更廣泛蒐集各地方政府及相關公會意見，做更周全考量後，再訂定實施日期，切勿貿然實施，恐對規劃中個案影響甚鉅，有窒礙難行之虞案。
說　明	一、台灣電力有限公司配電處111年1月22日邀集本業全國聯合會等召開「集合住宅電動車充電設施設置方式討論會議」之TEAMS視訊會議，並獲致結論略以：「二、……集合住宅內充電設施採專設一戶方式供電，並經本次會議討論，實施方式說明如下：（一）公告自111年3月1日起，新設集合住宅內充電設施僅同意採專設一戶方式供電，且若專戶訂定之契約容量達100瓩（含）以上，應配合設置電能管理系統(EMS)進行充電管理及調控。……三、為因應未來電動車充電需求，新設集合住宅依規定提供配電場所時，應適時評估擴大配電場所

	面積，並以能滿足未來建築物停車空間內所有車輛之充電需求為目標……(一)依建物內同一用電戶供電電動車充電設施之停車位數，配電場所應配合增加下表所列面積……。」，合先敘明。 二、以上會議結論擬自111年3月1日起，新設集合住宅內充電設施僅同意採專設一戶方式供電，且若專戶訂定之契約容量達100瓩（含）以上，應配合設置電能管理系統(EMS)進行充電管理及調控，以及擬依建物內同一用電戶供電電動車充電設施之停車位數，配電場所應配合增加下表所列面積乙節，此契約容量達100瓩（含）以上之門檻及所附增加面積對照表之增加配電場所面積是否合理，仍有討論空間，對於目前規劃中個案影響甚鉅。 三、針對上開議題，高雄市政府工務局建築管理處於111年2月22日邀集台電鳳山區處、及本會榮譽團體高雄市及大高雄同業代表研商電動車充電設施設置事宜座談會，尚有如下疑義一併提出討論： (一)內政部營建署以110年1月22日營署建管字第110100433號函覆台中市政府都市發展局說明二略以：「……建築物應預留供電動車輛充電相關設備及裝置之空間，並以能滿足未來建築物停車空間內所有車輛之充電需求為目的……」，是以電動車輛數應以該建造執照之全數設置停車位數計算，而非實際以部分停車位數設置電動車計算應預留供電動車輛充電相關設備及裝置之空間，此預留空間將過於龐大而不切實際。 (二)機械停車位若需滿足所有車輛之充電需求為目的，須設置供電動車輛充電相關設備及裝置，以現行技術仍有問題，尚屬不可行，宜請內政部營建署考量檢討排除。 (三)倘依案由決議台灣電力公司自111年3月1日起充電設施採專設一戶方式供電事宜，3月1日起計方式是應以建造執照掛號日、取得建造執照日或電力圖送件審查掛號日認定，仍未明確定案，宜請台電公司考量說明。 四、綜上，有關專設一戶、配電設置電能管理系統(EMS)進行充電管理及調控、增加配電場所面積等事項，請台電公司應更廣泛蒐集各地方政府及相關公會意見，做更周全考量後，再訂定實施日期，切勿貿然實施，恐對規劃中個案影響甚鉅，有窒礙難行之虞。
決　議	本案影響深遠，建請全國聯合會協處。
提案單位	本會理.監事會

案次三	
案　由	針對行政院祭出打炒房新措施中，擬建立「檢舉人獎金制度」咸認甚是不當，請研議建請中央主管機關能廢除並不增訂本條款。
說　明	一、針對平均地權條例修正案第 81-4 條第一項增設檢舉制度、第二項設立檢舉獎金予檢舉人、第三項訂定發給辦法。上述條款對全國建築產業影響甚鉅，建請應設法排除增訂。 二、目前交通檢舉獎金及環保舉獎金皆為人所垢病，引發廣大民怨反彈而廢予施行，如今內政部此舉無非是悖離民意，並且將造成全國建築產業之困擾，影響甚重。 三、此例若開，任何人對於不動產銷售、買賣或其成交資訊申報登錄等資料如被有心人加以利用，那麼全國建築產業及有銷售房地產需求之百姓將首當其衝，可能受威脅；亦可能被莫名檢舉而疲於奔命的應付。
決　議	內政部有預設立場之疑，炒作行為與行銷方式更難以界定，影響深遠，建請全國聯合會協處。
提案單位	苗栗縣及大台南不動產開發商業同業公會
案次四	
案　由	建請向中央權責機關反映，爭取制定「預售屋買賣契約書範本—透天厝（區分房屋土地合併出售、房屋土地分別出售）、預售屋買賣契約書範本—大樓房屋土地分別出售部分、預售屋預購單範本」，以利會員公司遵循。
說　明	一、地政三法「實價登錄 2.0」於 110.07.01 正式實施，施行迄今，內政部、財政部、行政院消費者保護處、公平交易委員會等中央機關，結合地方政府地政、建管、消防、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，紛紛向本會反映希望建議中央制定相關買賣契約書範本，合先敘明。 二、111 年 3 月 23 日內政部實施擴大預售屋聯合稽查行動，本會某會員公司「透天厝預售案/銷售中心」，被內政部稽查違規事項【透天厝停車位未標示長、寬、高】，買賣契約內容不符合定型化買賣契約規定，將按違規戶數每戶處罰建商 6 至 30 萬元；消息一經披露，已經引起本會會員恐慌，紛紛來電詢問「透天厝」之車位要如何標示？

	三、「透天厝與大樓」的停車空間不同，有的在室內、有的在室外，透天厝的停車空間要如何標示？才能符合相關建築法令；另外大樓的停車位是單獨銷售，透天厝是沒有另外銷售停車位；在在顯示「大樓與透天厝」的「預售屋買賣契約書」是無法一體適用的。 四、本會會員大多為中小型建設公司，興建預售屋建案以「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」並無範本可為遵循，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；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。 五、現在因內政部將【透天厝停車位未標示長、寬、高】列入稽查稽查違規事項，已讓本會會員公司面臨不知所措之局面，建請　向中央權責機關反映爭取制定相關符合實際「透天厝—預售屋買賣契約書範本」，以利會員公司遵循。

以(111)臺省動開倫字第023號函，建請本業全國聯合會轉陳中央各主管機關卓裁。

(四)1.為因應新冠肺炎肆虐，再各團體會員努力爭取下，各縣市紛紛展延建築施工期限:本會特彙整109~111年各縣市展延建築施工期限一覽表，請詳(附表十六)。

2.另本會於111.7.4以(111)臺省動開倫字第039號函檢附本會榮譽會員高雄市暨高雄市大高雄不動產開發公會等兩度向高雄市政府爭取延長施工期限，並蒙俯允一共延長4年在案成功案例，敬供各團體會員參考。

三、「高雄市高雄厝設計辦法」2014.9.4公布施行之後，當下的確造成很大回響，台中市、台南市…等紛紛跟進，事後環境丕變，缺工、缺料問題日甚一日、房價持續攀升、COVID-19疫情嚴峻，中央各部會交相重磅打擊本業，造成回響聲量幾乎完全消失，直至今年7月才又有「南投特

色建築」出現，本會特臚列高雄厝、台中宜居建築、內政部反對為何等對比資料，敬供參考。

在高雄市建築管理自治條例授權下，高雄市政府從102.2.5起研擬「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」，歷經冗長又很多次開會研商.討論，直至103.8.19、終獲第183次市政會議審議通過函頒下達；103.9.4正式發布施行，用以處理都市防災、景觀及生活品質等多項建築設計及管理議題，並配合「高雄厝計畫」持續發展新文化、新社區、新產業之建築運動。

【高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法】

中華民國103年9月4日高雄市政府高市府工建字第10336547900號令訂定
中華民國105年1月11日高雄市政府高市府工建字第 10440289300號令修正訂定
中華民國105年5月26日高雄市政府高市府工建字第 10533850800號令修正訂定
中華民國107年4月26日高雄市政府高市府工建字第 10733013900號令修正

第 一 條　本辦法依高雄市建築管理自治條例第七十二條之一規定訂定之。

第 二 條　本辦法之主管機關為本府工務局。

第 三 條　本辦法用詞定義如下：

一、景觀陽臺：指依第四條規定設置直上方有遮蓋物之休憩平臺。

二、通用化設計空間：指依第六條至第十條規定設置之浴廁、交誼室、昇降設備、廚房、餐廳等設施或設備之空間。

三、綠能設施：指依第十條規定設置對環境友善之太陽光電等再生能源、綠化、雨水貯集功能、綠色交通、智慧生活科技與其他綠能相關設施或其維修、支架、頂蓋等必要附屬設施。

第 四 條　建築物設置景觀陽臺者，應符合下列各款規定：

一、設置於建築物在冬至日日照達一小時以上之範圍內。

二、設置之建築物為五層樓以下者，應面臨道路、基地內通路、私設通路或現有巷道。

三、設置所在之居室面積不得小於十平方公尺，且深度不得小於三公尺。

四、景觀陽臺外牆構造應以玻璃或欄杆為之或兩者結合施作，並得設計高度十公分以下之止水墩。

五、景觀陽臺應採用懸臂系統或斜撐系統施作；其採斜撐系統施作者，應經建築技術諮詢小組或建造執照預審小組審議通過。

六、景觀陽臺應以覆土植栽方式設置綠化設施，並符合下列規定：

(一)面積達三分之一以上。

(二)採降板設計，其覆土面不得高於樓板線。

(三)應有灌木之栽種。

(四)覆土深度應符合建築基地綠化設計技術規範。

七、景觀陽臺深度逾三公尺部分不得計入景觀陽臺面積。

八、每層景觀陽臺面積之和，不得逾該層樓地板面積八分之一。但面積之和未達十平方公尺者，得建築至十平方公尺。

第 五 條　建築物外牆面設置太陽光電設施者，應符合下列規定：

一、突出外牆面不得逾二公尺。

二、太陽光電板水平投影面積占太陽光電設施水平投影面積百分之七十以上。

第 六 條　建築物設置之通用化設計浴廁，應符合下列規定：

一、採乾濕分離設計。

二、浴廁門框之距離不得小於八十公分。

三、出入口不得設置門檻。

四、設置截水溝並維持出入動線順平。

五、每邊寬度應達一百七十五公分以上，且不含管道間之樓地板面積應達四點八平方公尺以上。

通用化設計浴廁，應依下列規定計算通用化設計空間：

一、每一通用化設計浴廁計入通用化設計空間者，不得逾二平方公尺。

二、每戶各通用化設計浴廁加總面積逾四平方公尺之面積，不計入通用化設計空間。

第 七 條　六層樓以上集合住宅得於共用部分設置通用化設計之交誼室一處，並符合下列規定：

一、每超過十層樓得增設置一處。

二、不得設置於一樓、一樓夾層或屋突層。

三、應依前條規定設置通用化設計之浴廁。

四、每一通用化設計之交誼室，其樓地板面積應達一百平方公尺以上。但逾二百平方公尺部分之面積不計入通用化設計空間。

第 八 條　依前二條規定設置通用化設計之浴廁及交誼室，其合計之樓地板面積不得逾該建築物基準容積之百分之二。

第 九 條　住宅區及商業區五層樓以下非供公眾使用之建築物，一宗基地內每棟建築物建築面積為七十平方公尺以上一百平方公尺以下者，已設置昇降設備及依第六條第一項規定設置通用化設計浴廁之樓層，其十四平方公尺之樓地板面積得計入通用化設計空間；未設置通用化設計浴廁之樓層，其十平方公尺之樓地板面積得計入通用化設計空間。

第 十 條　五層樓以下建築物屋頂、屋頂突出物或露臺設置綠化設施面積合計達設計建築面積百分之三十以上或設置太陽光電發電設施達二峰瓩者，得設置綠能設施。

前項綠能設施屬太陽光電發電設施者，並應依高雄市建築物設置太陽光電發電設施辦法設置第一項綠能設施，其設置應符合下列各款規定：

一、建築物屋頂、屋頂突出物或露臺設置太陽光電發電設施或太陽能熱水設施合計面積未達設計建築面積百分之八十者，應於基地地面下設置雨水貯集設施，且容量不得低於綠能設施面積乘以零點一三二公尺。

二、二分之一以上面積應設置供綠化、太陽光電發電或其他具有節能減碳效益或對於都市發展、公共安全及公益有貢獻之綠能設施。

三、設置綠化設施者，應栽種灌木，其覆土深度應符合建築基地綠化設計技術規範規定；載重及結構安全並應檢附相關簽證文件。

四、應設置於地面層，且高度不得超過四點二公尺，並以一層樓為限。

五、綠能設施合計面積不得大於法定建築面積二分之一。

綠能設施設置於屋前者，並應符合下列規定：

一、應面臨道路、基地內通路、私設通路、現有巷道或永久性空地。

二、不得設置於依都市計畫規定不得設置頂蓋或圍牆之退縮地。

三、設置於騎樓範圍者，其正面構造應以玻璃或欄杆為之或兩者結合施作，騎樓範圍地面應與鄰地順平且不得設置障礙物。

四、基地面積未達一百六十五平方公尺者，每棟設置面積合計不得大於三十平方公尺；基地面積達一百六十五平方公尺以上者，每棟設置面積合計不得大於四十五平方公尺。

綠能設施設置於屋後者，並應符合下列規定：

一、與地界線間應留設一點五公尺以上退縮空間，且合計面積不得大於二十平方公尺。

二、限作通用化設計浴廁、廚房、餐廳及其必要通道空間。

三、自建築線至該綠能設施之室內外通路淨寬不得小於一點二公尺，並應順平設計。

四、本項之通用化設計浴廁除應符合第六條第一項規定外，其門扇應採外開式推門或橫拉門。

五、通用化設計廚房之面積不得小於四點五平方公尺。

第十一條　公有建築物得於室內挑空範圍之上方設置太陽光電設施，應符合下列規定：

一、自建築物屋頂面起算高度在三公尺以上、四點五公尺以下。

二、在室內挑空範圍內之水平投影面積占基地面積之比率，不得逾法定建蔽率五分之一。

三、不得設置側牆或封閉太陽光電設施。

四、太陽光電板水平投影面積占太陽光電設施水平投影面積百分之七十以上。

五、太陽光電板應採透光設計。

六、設置太陽光電設施之挑空範圍不得計入建築物有效採光面積。

第十二條　建築物於過樑處設置導風板，應符合下列規定：

一、供公眾使用建築物申請建造執照時應檢附結構或土木技師出具含風力安全之結構安全簽證文件。

二、不得設置於排煙室外側之過樑。但該排煙室採用機械排煙者，不在此限。

三、樑間導風板之立面應有二分之一以上為透空，且透空面積不得小於二平方公尺。

四、不得設置於都市計畫規定之退縮範圍內。

第十三條　依本辦法規定設置太陽光電設施、景觀陽臺、通用化設計空間、綠能設施、導風板等相關設施設備之建築物，其起造人或所有人應繳納回饋金，並納入高雄市永續綠建築經營基金統籌運用。

前項回饋金計算公式如下：

一、五層樓以下建築物：

(一)綠能設施設置於屋後者，其回饋金=[該綠能設施面積（平方公尺）x基地公告現值（元/平方公尺)/基地法定容積率]x零點二四。

(二)其他設施之回饋金=[其他設施面積總合（平方公尺）x基地公告現值（元/平方公尺)/基地法定容積率]x零點一六。

(三)應設置雨水貯集設施而未設置之綠能設施者，其回饋金=[綠能設施面積（平方公尺）x基地公告現值（元/平方公尺)/基地法定容積率]x零點二七，不適用前二目之規定。

二、六層樓以上及供公眾使用建築物：

回饋金=[各項設施設備面積總和（平方公尺）x基地公告現（元/平方公尺)/基地法定容積率]x零點二五。

已領得建造執照或核准變更設計之建造執照，尚未依本辦法完成高雄厝設置，再依本辦法申請變更設計者，其回饋金之計算，以原核准之建造執照為準。

第十四條　前條回饋金，應於領取建造執照或核准建造執照變更設計時，全額繳納。

前條第一項之各項設施設備，因故未設置者，得申請無息退還回饋金。

前項退還之金額，主管機關應先扣除百分之十回饋金。但不得逾新臺幣一百萬元。

第十五條　申請之基地或建築物有下列情形之一者，應先經建造執照預審通過，始得適用本辦法：

一、位於商業區：基地面積達一千平方公尺以上。

二、位於非商業區：基地面積達一千五百平方公尺以上。

三、高層建築物。

四、建築十五戶以上透天厝。

前項預審，應提出建築物防災、節能、通用化及智慧化設計。

第十六條　主管機關為處理高雄厝推動之有關事務及爭議，得提請高雄市政府建築技術諮詢小組審議，並應依其收費標準收取行政規費。

第十七條　本辦法發布施行前已取得容積獎勵之建造執照者，於領取使用執照前，得依本辦法辦理變更設計。

但涉及原容積獎勵核准要件變更者，非經重新申請核准，不得依原核准之容積獎勵辦理。

第十八條　本辦法自發布日施行。

【臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法】

民國 108 年 03 月 26 日府授法規字第1100194738號令訂定
民國 110 年 08 月 05 日修正訂定

第一條　本辦法依都市計畫法臺中市施行自治條例第五十條第四項規定訂定之。

第二條　本辦法之主管機關為臺中市政府都市發展局(以下簡稱都發局)。

第三條　本辦法所稱宜居建築，係指於建築物附設下列各款設施者：

一、垂直綠化設施：供休憩、綠化、景觀之陽臺設施。

二、雙層遮陽牆體、植生牆體：設置於建築物外牆面，供遮陽、綠化，並有相關維護設施之雙層牆壁。

三、造型遮陽牆板：增加建築物整體造型或提供遮陽節能效果之牆板。

四、複層式露臺：供住戶集會、休閒、綠化及交誼等，具有一定高度比之有頂蓋戶外平臺。

五、其他經都發局認定之設施。

第四條　垂直綠化設施應設置於規模六層樓以上之建築物，且每層垂直綠化設施面積之和，不得逾該層樓地板面積百分之八。每一垂直綠化設施並應符合下列規定：

一、所在之建築單元（區分所有權專有部分），面積八十平方公尺以上，臨接之居室深度不得小於三公尺。

二、空間直徑達二點五公尺以上，自建築物外牆中心線起計深度不得逾三公尺；併同一般陽臺設計者，深度不得逾四公尺。但經臺中市政府都市設計審議委員會（以下簡稱都審委員會）或臺中市政府建造執照預審審議委員會（以下簡稱預審委員會）審議通過者，深度不得逾五公尺。

三、淨高度達二層樓且五公尺以上。但直上層有結構所需之過樑及延伸樑者，不在此限（如附圖一）。

四、周長二分之一以上須臨接三公尺以上淨空間（如附圖二）。

五、周長四分之一以上連續面向六公尺以上之道路、基地內通路、私設通路或永久性空地；未達六公尺者，得以法定空地補足（如附圖二）。

六、欄杆或女兒牆或其他構造物有二分之一以上之透空或透視，且不得高於一點五公尺。

七、留設綠化面積扣除結構所需之環樑後，須達二分之一以上，且綠化面積須達二分之一以上採降板設計並種植高度一點八公尺以上之樹木（如附圖三）。最上層垂直綠化設施得不設置頂蓋。

第五條　前條第一項第三款規定之過樑得綠化及設置安全維護設施，深度不得超過外牆中心線一公尺；與垂直綠化設施未重疊部分，應有三分之一以上面積之淨高度達五公尺以上（如附圖四）。前條第一項第七款規定之垂直綠化設施併同一般陽臺設計者，扣除一般陽臺範圍計算面積，且應留設直徑一公尺以上之降板面積，並不得扣除結構所需之環樑（如附圖三）。

第六條　臨接下列設施之垂直綠化設施，不受第四條第一項第四款規定之限制（如附圖五）：

一、高度小於第四條第一項第六款規定之欄杆、女兒牆或其他類似構造物。

二、結構必要之水平外露樑。

三、僅一處高度大於二點一公尺之分戶牆。

四、深度小於一點五公尺之一般陽臺。

五、上、下層相鄰之垂直綠化設施。

前項第三款規定之分戶牆結合裝飾柱設計，其尺寸超過附圖五規定者，應提送都審委員會或預審委員會審查。

第七條　於垂直綠化設施上方設置之一般陽臺及不計入建築面積之裝飾構造物、二分之一透空遮陽板、雨遮或花臺，應有三分之一以上面積之淨高度達五公尺，與該垂直綠化設施未重疊部分並應大於一公尺；垂直綠化設施與其上方設置之構造物視為一垂直綠化設施，仍應符合第四條及第五條規定。但該構造物以一般陽臺計算面積，不列入第四條第一項規定每層面積和之計算（如附圖六）。

第八條　建築物設置雙層遮陽牆體、植生牆體，應符合下列規定：

一、設置於建築物外牆面，且突出外牆面不得逾二公尺（如附圖七）。

二、構造形式、材料及增設之維護設施採用輕量化設計。但必要性支撐樑不在此限。（如附圖七）。

三、立面及維護設施之透空率達三分之一以上，或扣除外露結構樑達二分之一以上；雙層遮陽牆體與其他裝飾物合計不得超過該向立面長度五分之三（如附圖八）。

四、於一般陽臺外緣設置五十公分以下深度且不含維護設施之植生牆體，須距離地界線一公尺以上，設置陽臺正面部分，不得超出該面範圍之二分之一（如附圖九）。

經都審委員會或預審委員會審議通過者，不受前項第二款及第三款規定之限制。符合第一項第四款規定者，植生牆體得不計入陽臺面積範圍。

第九條　複層式露臺應設置於規模六層樓以上之建築物，並列為公寓大廈共用部分。每一複層式露臺並應符合下列規定：

一、擇一側作為正面，該面外緣距離其他建築構造物、地界線之淨距離達六公尺以上。但臨接六公尺以上之道路、基地內通路、私設通路或永久性空地者，得免退縮(如附圖十)。

二、側面突出部分外緣距離同一樓層其他建築構造物、地界線及基地內通路達三公尺以上。但符合第六條第一款、第二款、第四款或第五款規定者，不在此限。

三、淨高度八公尺以上，高度與外牆開口深度比達一倍以上。但結構所需之過樑，不列入淨高度計算(如附圖十一)。

四、距外牆開口深度須大於二點五公尺，最大深度不超過十五公尺(如附圖十二)。

五、淨空間直徑須達四公尺以上，且該淨空間不得設置花臺及雙層植生牆體(如附圖十及附圖十二)。

六、綠化率達百分之四十以上，並種植高度一點八公尺以上之樹木。

七、連通一處之昇降機間及無障礙樓梯，其通路須順平處理。

八、外牆開口不得設置高於一點五公尺之欄杆、構造物等設施。但結構所需之構件，不在此限。

第十條　前條複層式露臺得併同設置一般陽臺、垂直綠化設施及植生牆體。但併同設置之一般陽臺及垂直綠化設施其下方淨高度應大於八公尺及開口深度內側起計四十五度之仰角高度；淨高度不足者，其下方視為共用部分之一般陽臺（如附圖十三）。

複層式露臺下方為地面者，應依其核定之使用類組使用，並依建築技術規則建築設計施工編規定計算建築面積及容積樓地板面積。但於地面層設置複層式露臺者，得免計容積樓地板面積(如附圖十四)。

第十一條　建築物設置造型遮陽牆板，應符合下列規定(如附圖十五)：

一、不得突出外牆牆心線逾三公尺。

二、設置於前、後側院之翼牆者，不得突出外牆牆心線或柱心線逾二公尺。但都市計畫另有規定者，從其規定。

三、不得與圍牆相連或有類似圍牆之設計，且與其他裝飾物或宜居建築設施合計不得超過該向立面長度五分之三。

四、設置於屋頂者，依建築技術規則建築設計施工編第一條第十款第五目之規定辦理。

五、配合垂直綠化設施、複層式露臺或立面綠化設置，且立面面積小於前述設施之表面積。

造型遮陽牆板經都審委員會或預審委員會審議通過者，不受前項第一款、第三款及第五款規定之限制。

第十二條　依本辦法設置之垂直綠化設施、雙層遮陽牆體、植生牆體、複層式露臺、造型遮陽牆板等設施，應納入建築物結構設計；設置綠化部分，應設置自動滴灌系統。

垂直綠化設施、雙層遮陽牆體、植生牆體應檢附結構或土木技師出具含風力安全之結構安全簽證文件。

第十三條　申請建築基地面積達一千五百平方公尺以上且適用本辦法之免計容積樓地板面積達一千平方公尺以上者，應於申請建造執照前，先經都審委員會或預審委員會審議通過，始得適用本辦法。

前項審查，應提出建築物防災、節能、通用及智慧化設計作法。

第十四條　起造人於申請建造執照時，應同時檢附管理維護執行計畫，並載明各宜居建築設施項目及其管理維護事項，始得適用本辦法。

第十五條　依本辦法設置之設施，其維護管理及使用方式，應納入公寓大廈規約。

起造人於公寓大廈管理委員會成立或推選管理負責人前為管理人；於依公寓大廈管理條例第五十七條第一項規定辦理移交時，應將執行計畫移交公寓大廈管理委員會或管理負責人接管，並列入移交項目。

第十六條　非屬公寓大廈之宜居建築，所有權人於出售(典)、贈與而移轉或出租時，應將執行計畫列入移交項目。

第十七條　宜居建築所有權之繼受人，應於繼受後履行原所有權人依本辦法或執行計畫所定之一切權利義務。

第十八條　建築物所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人等應確實履行執行計畫內容，並將管理維護狀況於每年六月三十日前填列管理維護表(如附表一)回報都發局。主動按時回報者，得優先納入各項補助對象；未主動回報或無回報者，加強抽查。

第十九條　都發局對於已取得使用執照之宜居建築，應予以列管並不定期抽查；其違規情形依公寓大廈管理條例、建築法及違章建築處理辦法等相關規定辦理。

第二十條　本辦法發布施行前已取得建造執照，其在基地面積或原核准總容積樓地板面積未增加時，於領取使用執照前，得依本辦法辦理變更設計。

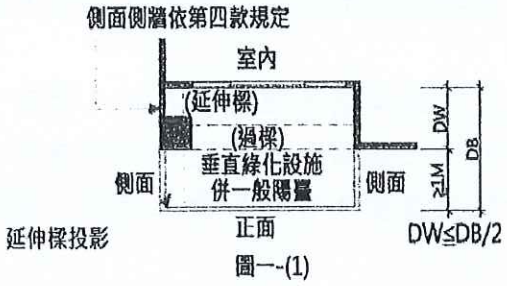
第二十一條　依本辦法設置之各項設施，應於領得使用執照前繳納回饋金，其中百分之六十作為保證金。回饋金得用於宜居建築之研究發展、特色景觀綠能發展補助、都市發展及行政管理費用。

前項回饋金之預算、決算、會計及財務處理程序，依預算法、會計法、決算法、審計法及相關法令規定辦理。計算方式及收支規定如附表二。

第一項之保證金作為確保後續使用者管理維護之用。已繳交回饋金之社區，於取得使用執照滿二年後，經開業建築師查核簽證符合原設計內容者，依次申請退還保證金，每次退還保證金之百分之二十五，其後每滿二年得經查核簽證後再申請退還，至保證金全數退還為止。

第二十二條　本辦法自發布日施行。

附圖一

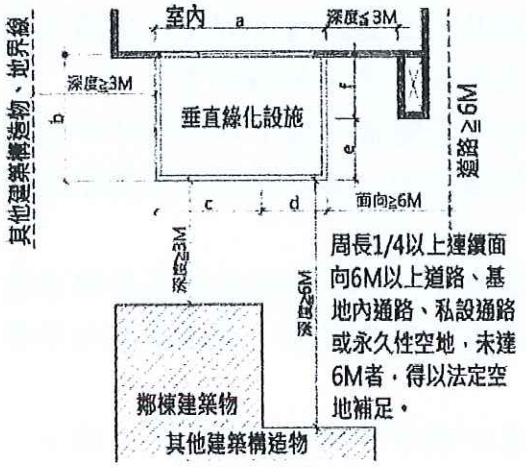


圖一-(1)

圖一-(2)

附圖二

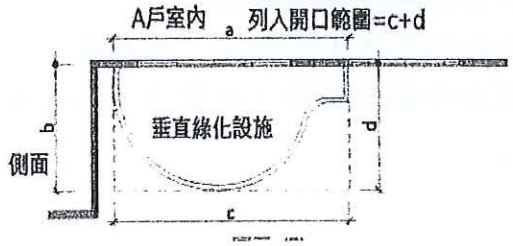
垂直綠化設施周長=a+b+c+d+e+f
建築物外牆=a
周長1/4檢討=(d+e)/(a+b+c+d+e+f)≧1/4
周長1/2檢討=(b+c+d+e)/(a+b+c+d+e+f)≧1/2
b、c、d、e:垂直綠化設施開口範圍



圖二-(1)

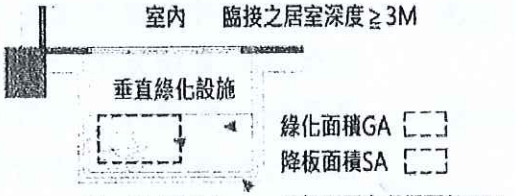
周長1/4以上連續面向6M以上道路、基地內通路、私設通路或永久性空地，未達6M者，得以法定空地補足。

垂直綠化設施周長=a+b+c+d
列入開口範圍=c+d



附圖三

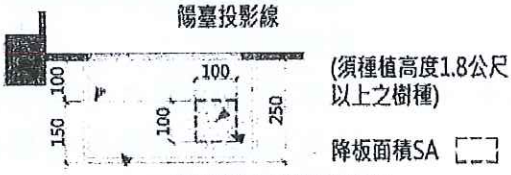
長度單位:公分



GA≧(A-SGA)/2
SA≧GA/2

GA：綠化面積
A：垂直綠化設施面積
SGA：結構必需之環樑面積
SA：降板面積

圖三-(1)

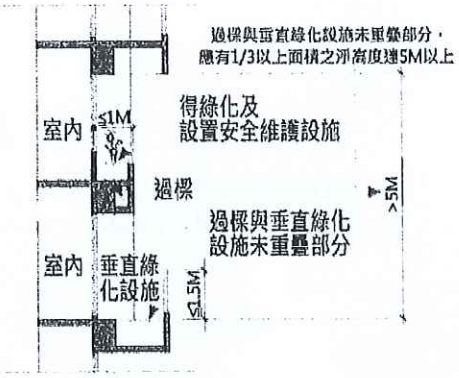


GA≧(A-BA)/2
SA≧GA/2，且長≧1M、寬≧1M

皆不得扣除SGA

BA：一般陽臺面積
SGA：結構所需之環樑面積
SA：降板面積

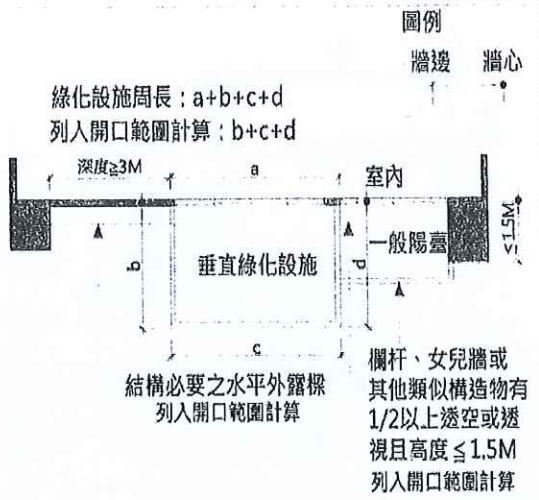
附圖四



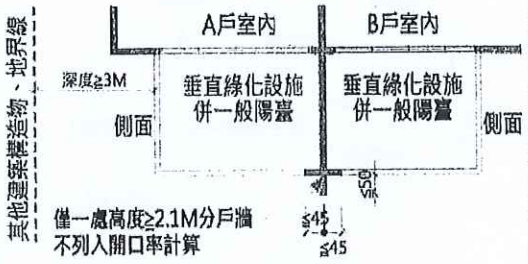
圖四

附圖五

長度單位:公分

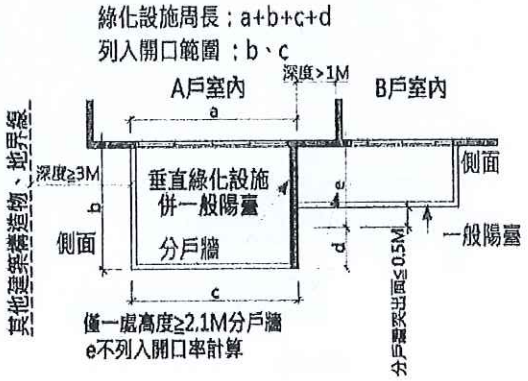


圖五-(1)



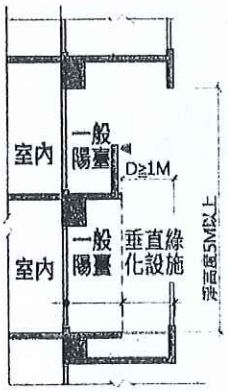
※分戶牆結合裝飾柱設計，其尺寸超過圖例規定者，應提送都審委員會或預審委員會審查。

圖五-(2)



圖五-(3)

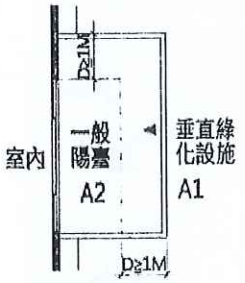
附圖六

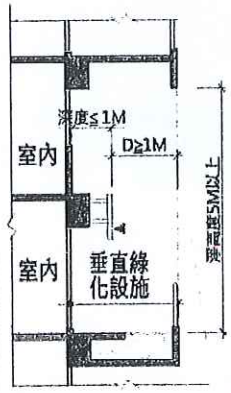


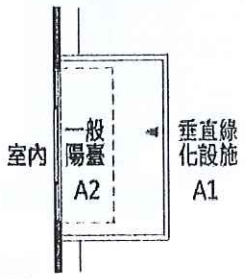
圖六-(1)

一、一般陽臺
二、計入建築面積之
裝飾構造物
二分之一透空遮陽板
兩遮
花臺

A1≧(A1+A2)/3
A1：垂直綠化設施面積
A2：一般陽臺面積





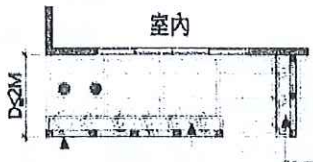


裝飾構造物
採用輕量化設計

圖六-(3)

圖六-(2)

附圖七



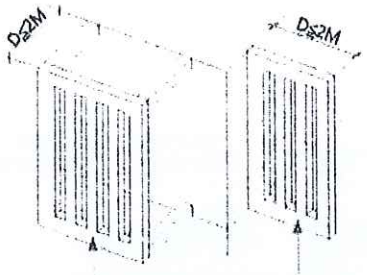
雙層遮陽牆體
、植生牆體

立面及維護設施之透空率應有
三分之一以上，或扣除外露結構棵
，須達二分之一以上

採用輕量化設計
但經都審、預審通過者不在此限

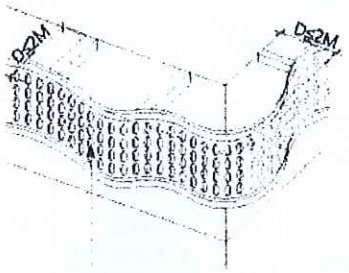
圖七

附圖八



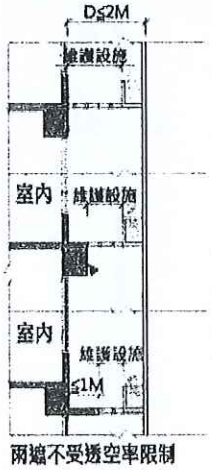
雙層遮陽牆體(透空率≧1/3)
扣除外露結構棵(透空率≧1/2)

圖八-(1)



雙層遮陽牆體(透空率≧1/3)
扣除外露結構棵(透空率≧1/2)

圖八-(2)



立面及維護設施之透空率
扣除外露結構棵，須達
二分之一以上

兩端不受透空率限制

圖八-(3)

附圖九

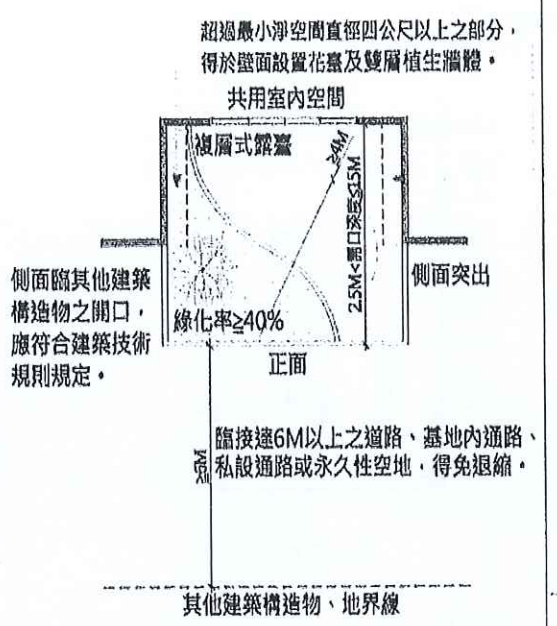
圖九-(1)

圖九-(2)

陽臺面積範圍
植生牆體得不計入陽臺面積範圍

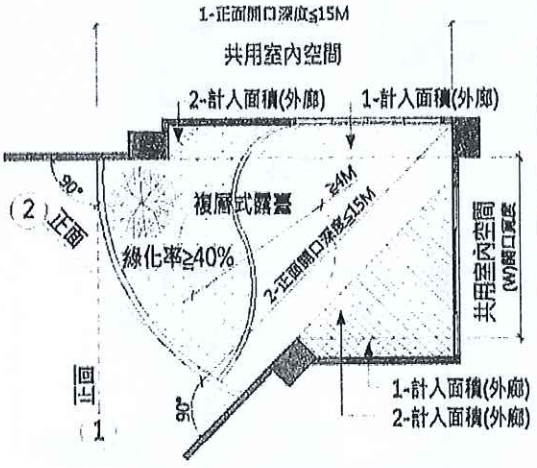
圖九-(3)

附圖十



設置於規模六層樓以上之建築物，並列為公寓大廈共用部分。連通一處之昇降機間及無障礙樓梯間，其通路須順平處理。

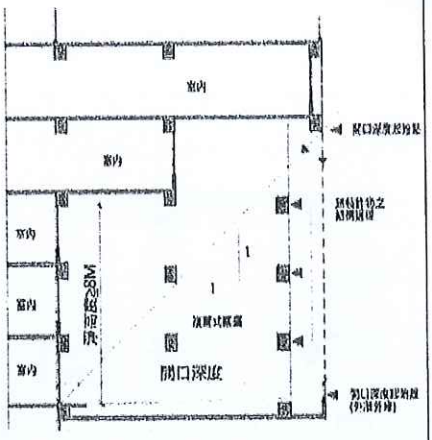
圖十-(1)



1、2 正面任選，依選擇正面檢討

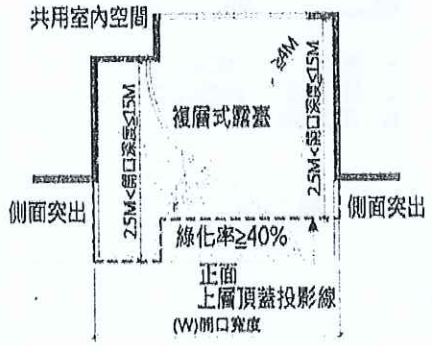
圖十-(2)

附圖十一

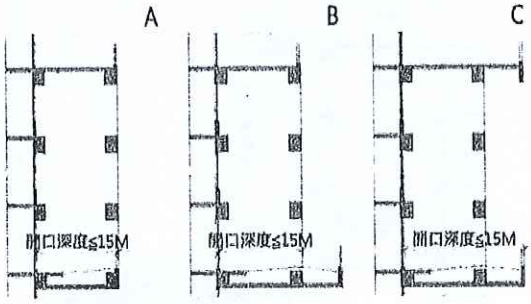


圖十一

附圖十二

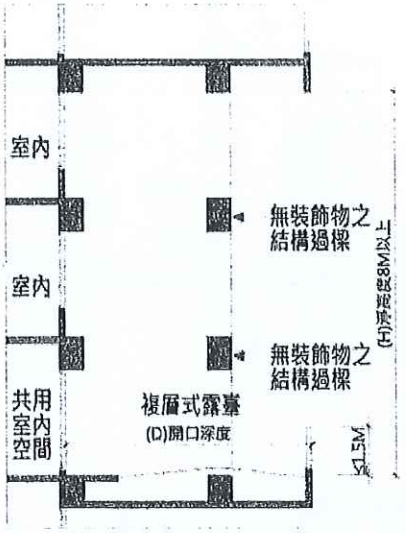


圖十二-(1)



圖十二-(2)

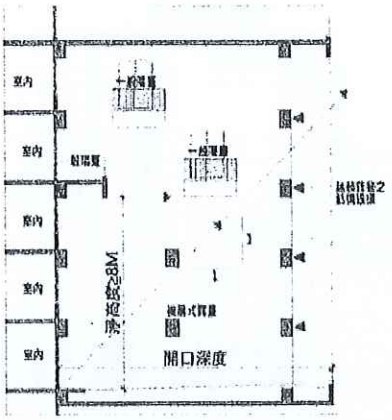
附圖十二



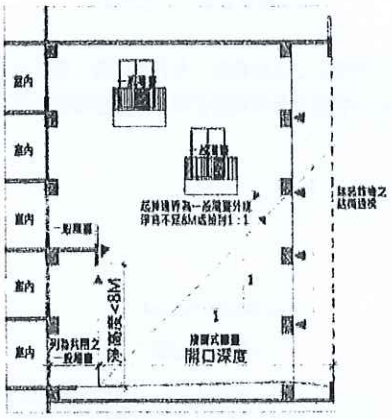
H：淨高度　　H/D>1
D：開口深度　W/D>1/2
W：開口寬度

圖十二-(3)

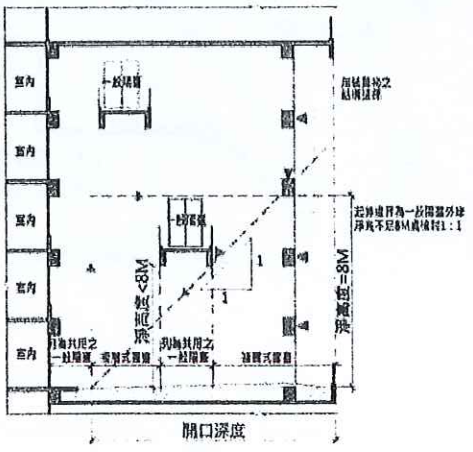
附圖十三



圖十三-(1)



圖十三-(2)



圖十三-(3)

附圖十四

圖十四

附圖十五

D≦3M，設置於前、後側院範圍，D≦2M，但都市計畫另有規定者，從其規定。

須配合垂直綠化設施、複層式籬牆或立面綠化設置，且立面面積應小於垂直綠化設施之表面積。

圖十五

四、預留電動車充電設備，對建案銷售頗具正面效益:

世界正在改變，為達成環境保護與節能減碳目標，美國加州開出第一槍，規定自2035年起「禁止燃油車銷售」及「禁止非電動車上路」，此一資訊一經媒體披露，國內各縣市政府即積極制定「停車空間預留電動車輛充電裝設空間執行方式」，意想不到的更激起社會大眾預期心理的發酵，側面瞭解目前市面上新推出的建案，祇要有預留電動車輛充電設備，對該建案的銷售均有極正面的效益，爰本會各會員(榮譽)團體自今年5月份起即相對紛紛舉辦「電動車輛充電設備申請用電相關說明會」，為順應此一進步趨勢，本會特蒐集國內常見建立型態及電動車設戶原則常見問與答共11則(如下)，敬供參考。

Q1：充電設施用電設戶原則為何？

A1：1.依據台電配電處111年2月22日配字第1118018533號函及111年3月4日配字第1118023073號函，有關「集合住宅電動車充電設施設置」規定事項說明如下：

①自111年3月1日起(以建照送審日期為準)，針對集合住宅「新建」工程案之電動車輛充電系統僅同意採「專設一戶」；惟停車空間非屬集中留設者（例如：連棟式建築物停車空間配合各棟之使用以分間牆區劃），得不適用「專設一戶」方式供電。

②針對電動車專戶，設計者應規劃設計電動車專戶之幹線及配電盤，使得任一停車位如有設置充電設備需求皆可就近引接電源。

③為滿足空間內所有車輛充電需求，電動車專戶用電應預先設計附CT之電表箱。

④電動車專戶其用電申請名義比照公設用電申請，於建物構築中或管委會未成立前，宜以建築執照起造人名義申請新設用電。

⑤針對既設集合住宅推動充電設施專設一戶部分，則規劃於本公司電動車專案時間電價公告實施後1年內啟動相關為原則。

2. 依據台電業務處110年7月19日電業字第1100014758號函，有關農舍設置電動車充電座用電，倘欲於農地上申請作非農業用途(如停車場等)之用電，尚需檢附目的事業主管機關核准使用之證明文件。

註：行政院指定經濟部為「電動車充換電站」之中央目的事業主管機關。

3. 依據台電業務處110年10月29日業字第1108107503號函，有關建築物內停車場設置電動車充電設備設戶原則說明如下：

①建築物附設之停車場用電，倘電動車充電座係供特定對象使用，且其用電配線分開，除原同意平面及機械停車場分別設戶供電外，同意建築物各層電動車充電座可按層另設1戶供電。

②若配電場所僅1處且有效面積合計超過40平方公尺，在配電設備設置空間足夠之情況下，每層得酌予增加1戶供電。

③如配電設備設置空間足夠，每層設戶得按配電場所數量設戶，例如：建築物有2處配電場所，則每層至多可設2戶供電。

Q2：充電設施用電需要申請審查嗎？

A2：1. 依據台電配電處110年5月6日配字第1108048590號函，有關用戶裝設電動車供電設備（如：充電座、充電樁等設），無論何種電源引接或設戶方式，均應依法辦理新增設檢。

2. 依據台電配電處110年11月23日電配字第1108136751號函，自111年2月1日起電動汽車充電設備設計資料均需事先送本公司審查(預審)。

3. 依據台電配電處111年4月1日電配字第1118027480號函，自112年1月1日起，新增設電動車輛充電設備，報竣工時須檢附經濟部標準檢驗局自願性產品驗證（VPC）證書。

Q3：充電設施供電方式為何？

A3：1. 依據台電配電處110年1月4日配字第1098148868號函，針對建物內之充電座用電戶，其設備皆為單相設備，無其他三相用電設備時，仍得以三相四線220/380伏供電，惟須配合設置適當之配電場所及考量負載須三相平衡之檢討。

2. 依據台電配電處110年3月31日配字第1108030016號函，考量新建建築物於設計階段無法得知用戶充電座品牌，故現行作業方式檢驗送電時，充電座可不用安裝，待用戶後續裝設充電座時，仍請向本公司辦理新增設檢驗。

3. 依據台電配電處110年6月16日配字第1108068201號函，同一棟大樓低壓供電方式以不超出兩種為原則，而為因應充電樁用電需求，既設配電場所空間足夠或擴大無困難情況下，可增加第三種低壓供電方式，惟不得採用3相3線220V。

Q4：電動車專案時間電價為何？

A4：1. 依據台電公司111年5月27日電業字第11080582601號函公告於111年5月30日0時起實施之「電動車充換電設施電價」。

2. 導入電能管理系統(EMS)進行充電管理時，可選用電動車專案時間電價，於用電離峰時段充電，除可減少用戶電費支出，且可協助抑低系統尖峰負載。

分類						夏月	非夏月
基本電費	按戶計收				每戶每月	262.50	
	經常契約				每瓩每月	47.20	34.60
流動電費	週一至週五	尖峰時間	夏月	16:00~22:00	每度	8.35	—
			非夏月	15:00~21:00		—	8.13
		離峰時間	夏月	00:00~16:00 22:00~24:00		2.05	1.95
			非夏月	00:00~15:00 21:00~24:00			
	週六、週日及離峰日	離峰時間		全日		2.05	1.95

註：以高壓供電者，按本表單價95%計算。

Q5：國內常見建築型態及電動車設戶原則為何？

A5：1. 獨棟透天厝附屬之車庫，依營業規章第十三條規定應合併住宅作為一戶，爰不適用「專設一戶」方式供電。

2. 連棟透天厝地下室共同開挖並設置停車位，若配合各棟之使用以分間牆區劃，則不適用「專設一戶」方式供電。

3. 集合住宅附設之停車場，倘電動車充電座係供特定對象使用，且其用電配線分開，各層電動車充電座可按層另設1戶供電。
4. 商辦大樓如非屬同一所有人或用電單位，且採分別設戶者，倘另設有電動車充電座係供特定對象使用，且其用電配線分開，亦得比照集合住宅大樓適用相關電動車充電設備設戶規定。

Q6：電動車專戶是否僅能採三相四線220/380V供電方式？
A6：因應電動車長期用電需求，若申設者可配合提供配電場所，則採三相四線220/380V供電的後續擴充性較佳，若配電場所空間不足，則以既有供電方式評估。

Q7：電動車專戶是否需設置專用變壓器？
A7：暫無相關規定，依現場負載情形進行評估。

Q8：社區內電動車數量未達總車位數5%時，用戶可自表後接電？
A8：旨述為臺北市政府「社區電動車增設充電設備管理辦法」之建議事項，惟仍建議社區由管委會主導專設一戶供電、整體規劃電源管線及導入電能管理系統(EMS)進行充電管理等做法。

Q9：電能管理系統約需多少錢？
A9：經洽廠商提供，具基本管理功能的EMS每套單價約在20萬元。

Q10：社區若申請電動車專戶，各車位之電費應如何計收？
A10：1. 建議社區導入電能管理系統(EMS)以記錄充電樁充電情形及計費拆帳，再由管委會統一向各車主收取充電費用。
2. 據悉部分社區初期係透過設置私人分表方式計算各充電樁充電情形，惟社區須額外處理私表計量公平性及抄表人力負擔事宜。

Q11：電動車充電設備的種類繁多，如何保證設備安全？
A11：充電設備應符合CNS國家標準規定或相關國際標準(如IEC、UL)，並取得產品驗證證書以確保設備安全。

五、苛政猛於虎，錯誤的政策更甚於苛政，面對並不友善客觀環境，敬請審慎因應：

自2020下半年以來，這一波房價的攀升，完全肇因於工料雙漲及通貨膨漲。民眾買不起房子是「住的問題」，是「經濟的問題」，政府不去追根究責，卻將所有責任完全怪罪於不動產開發業。2020年12月9日起不僅中央各部會交相重磅出手，更在錯誤政策上，一再疊床架屋，接二連三祭出選擇性信用管制，甚或不斷限縮土建融額度，不僅造成較小型建設公司資金斷鏈，市場上更出現盤售潮，政府設若再持續擺爛，後果將不是你我所樂見的。

另經濟日報8月22日披露，近日傳出有預售屋建商要求加價才肯交屋，內政部8月20日表示，建商違約時，只有買方才有主張解除契約的權利，建商並無權主張解除契約，更不可以原物料上漲、缺工等為由要求提高價格後才肯交屋，或是片面違約或毀約。內政部同時表示，預售屋建案逾期完工或遲延交屋，建商應依實際遲延狀況按日給付遲延利息給買方；如超過完工期限三個月仍未取得使用執照，買方並有權解除契約，建商則無權解約。

面對不友善客觀環境，特摘錄兩則媒體新聞報導，敬供參考。

六、貫徹執行理監事會決議事項，下載重要政令並函轉各團體會員：

(一)111.2.24以(111)臺省動開倫字第009號函轉「公共工程訂定工期參考原則」。

(二)111.2.24以(111)臺省動開倫字第010號函轉「房價與稅制論壇手冊」。

(三)111.4.25以(111)臺省動開倫字第025號函轉「平均地權條例」部分條文修正說明。

(四)111.2.24以(111)臺省動開倫字第026號函轉「預售屋銷售管理及查核檢討」。

(五)111.5.3以(111)臺省動開倫字第027號函轉「預售屋銷售管理及查核檢討會議紀錄」。

(六)111.5.10以(111)臺省動開倫字第028號函轉「請公會轉知所屬會員『預售屋業者採用同業連帶擔保者，應自行聲明是否為公司法之關係企業』」。

(七)111.5.31以(111)臺省動開倫字第029號函轉「有關集合住宅新建工程案申請電動車輛充電設備之電源引供方式，如說明，請查照」。

(八)111.5.31以(111)臺省動開倫字第030號函轉「消防署編製之『新建建築物應於室外或屋外留設液化石油容器設置空間之設計參考指引』，請參考並轉知會員」。

(九)111.6.6以(111)臺省動開倫字第031號函轉「內政部召開「強制新建設置太陽光電」具措施第3次研商會議通知」。

(十)111.6.8以(111)臺省動開倫字第032號函轉「之前本會建議有關都更死老保證金乙案之釋示」。

(十一)111.6.9以(111)臺省動開倫字第033號函轉「有關人民團體及合作社於中央流行疫情指揮中心成立期間召開會員(社員)大會(含代表大會)得採視訊方式辦理」。

(十二)111.6.9以(111)臺省動開倫字第034號函轉社會團體解釋令彙編「有關內政部指定合作及人民團體類非公務機關個人資料檔案安全維護管理辦法」疑義。

(十三)111.6.17以(111)臺省動開倫字第035號函轉「財團法人中華經濟研究院台灣東南亞國家協會研究中心訂於年7月21日舉辦東南亞經貿工作推廣平台第13次會議(視訊研討會)」。

(十四)111.6.29以(111)臺省動開倫字第036號函轉本業全國聯合會拌混凝土及水泥價格波動調查表。

(十五)111.6.29以(111)臺省動開倫字第037號函轉內政部建築研究所為辦理112年度各項政府科技計畫研究課題規劃。

(十六)111.6.29以(111)臺省動開倫字第038號函轉經濟部公告預告修正「再生能源發展條例」部分修文。

(十七)111.7.29以(111)臺省動開倫字第043號函轉內政部強制新建建築物設置太陽光電案會議對於強制對象、容量標準、排除對象、管制方式均留後續配套法規研修時再議。

(十八)111.8.11以(111)臺省動開倫字第044號函轉台糖「有關合建廠商因受新冠肺炎疫情及烏俄戰爭影響，致未能依契約書履行工程，為避免產生違約金，遲付利息、展延補償費及土地增值稅回饋金等損害，如何處理，復如說明」。

(十九)111.8.11以(111)臺省動開倫字第045號函轉內政部「有關近日頻傳網路攻擊事件案，提醒貴會務必加強資訊安全措施及強化會員個人資料保護相關作為，詳如說明，請查照」。

七、出席各項會議，提供本業興革建議：

(一)111 年 3 月 1 日本會假南投經典大飯店(范特奇堡)召開 111 年度各會員(榮譽)團體秘書長秘書長會務工作研習會議，計有本會黃榮昌秘書長等 15 位秘書長出席參加，會議由本會黃理事長主持，感謝大台中、南投縣、雲林縣、台南市、大台中、南投縣、雲林縣、台南市、大台南、苗栗縣等公會理事長蒞會指導。

(二)111 年 3 月 18 日高雄市不動產開發公會召開第 15 屆第 1 次會員大會，本會黃理事長啓倫率理監事及黃榮昌秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。

(三)111 年 3 月 22 日高雄市大高雄不動產開發公會召開第 12 屆第 1 次會員大會，本會黃理事長啓倫率理監事及陳建宏副秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。

(四)111 年 3 月 24 日立法委員蘇治芬辦公室召開電業法修法協調會議：本會黃理事長啓倫率法規會陳主委明賢、黃榮昌秘書長及雲林縣、台南市、屏東縣等公會秘書長出席參加。

(五)111 年 3 月 30 日桃園市不動產開發公會召開第 15 屆第 1 次會員大會，本會黃理事長啓倫率理監事及黃榮昌秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。

(六)111 年 4 月 12 日中華民國不動產開發公會全國聯合會召開「預售屋銷售管理及查核檢討」視訊會議，請由本會及黃榮昌秘書長代表參加。

(七)111 年 4 月 14 日苗栗縣不動產開發公會召開第 12 屆第 1 次會員大會，本會黃副理事長文忠率理監事及黃榮昌秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。

台灣省各縣市展延建築期限109~111年度彙整表　（附表十六）

年度	109年		110年		111年	
機關	發布日期	措施內容概述	發布日期	措施內容概述	發布日期	措施內容概述
台北市	109.04.24	建造執照及雜項執照自發布日起至109年12月31日止仍屬有效者，建築期限增加2年。	110.06.24	本市建造執照及雜項執照至110年12月31日止仍屬有效者，其建築期限增加2年，無須另行申請但已適用105年9月13日北市都建字第10534937600號令者，應扣除1年。		
新北市	109.04.07	106年6月1日至109年4月15日止領得建造執照及雜項執照，且至109年4月15日止仍為有效者，建築期限自動增加2年。	110.05.07	110年1月1日至110年12月31日止領得建造執照及雜項執照者，建築期限自動增加2年。		
桃園市	109.04.09	建造執照及雜項執照於實施日起至今（109）年12月31日期間屬有效者，其建築期限增加2年。	110.07.15	1.本府109年4月9日府都建施字第1090076983號公告適用之對象，除原增加之2年建築期限外，再增加1年建築期限。 2.本市建造執照及雜項執照和發日期為110年1月1日至110年12月31日者，其建築期限增加2年，無須另行申請。	111.07.01	1.本府109年4月9日府都建施字第1090076983號公告適用之對象，除原增加之2年建築期限及依110.07.15府都建施字第1100165591號公告增加1年建築期限外，再增加建築期限1年，合計共增加建築期限4年，無須另行申請。 2.本市建造執照及雜項執照核發日期為110年1月1日至110年12月31日者，其建築期限增加2年外，再增加建築期限1年，合計共增加建築期限3年，無須另行申請無須另行申請。 3.本市建造執照及雜項執照核發日期為111年1月1日至111年12月31日者，其建築期限增加2年，無須另行申請。
臺中市	109.04.07	109年1月23日至10912月31日領得建造執照及雜項執照或建造執照至109年1月22日仍有效者，建築期限自動延長2年。	110.06.11	建築物於110年1月1日至110年12月31日期間領得本市建造執照或雜項執照（以執照核發日期為準）者，其建築期限除依建築法第53條之規定，得申請展期1年，並以1次為限外，准其自動延長建築期限2年，無須另行申請；惟經本府勒令停工且未經同意復工者，不得適用。	111.06.20	建築物於111年1月1日至111年12月31日期間領得本市建造執照或雜項執照（以執照核發日期為準）者，其建築期限除依建築法第53條之規定，得申請展期1年，並以1次為限外，准其自動延長建築期限2年，無須另行申請；惟經本府勒令停工且未經同意復工者，不得適用。
臺南市		未公告	110.06.18	有關本市建築執照建築期限，依下列規定辦理： 一、自99年12月25日至110年12月31日間已領得之建造執照及雜項執照，其建築期限自動增加2年，無需另行申請。但於本令發布前已失效或原已依本局110年1月13日南市工管一字第1090461286A號令自動增加建築期限年之案件，不適用之。 二、本局110年1月13日南市工管一字第1090461286A號令自本令發布之日起停止適用。	111.07.25	本局110年6月18日南市工管一字第1100684845號令，其適用範圍延長為111年12月31日前已領得之建造執照及雜項執照，且仍為有效。

高雄市	109.07.31	建造執照於實施日起至110年12月31日期間屬有效者，申請建築期限延長2年。	110.09.07	因應嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）疫情於今(110)年持續擴大，本局109年7月31日高市工務建字第10937648800號函規定申請之終止日延長至111年12月31日，該期間有效之建造執照，得申請延長建築期限兩年，並以一次為限。		
新竹縣	109.05.04	109年1月1日至12月31日期間核發之建造執照或雜項執照，或於109年12月31日前仍為有效執照者，竣工期限自動延長1年。	110.05.12	110年1月1日至110年12月31日領得建造執照或雜項執照，或已申報開工至110年12月31日仍為有效者，建築期限自動延長1年。	111.07.13	111年1月1日至111年12月31日(均含當日)期間核發之建造執照或雜項執照(核發日期為準)，或於111年12月31日前仍為有效建造執照者(已申報開工者)等，不限於依建築法第53條第2項規定有無申請竣工展期之建造執照者，均無須經申請程序得自動延長竣工期限1年。
苗栗縣	109.10.21	109年1月1日至109年12月31日領得建造執照或雜項執照，或已申報開工至109年12月31日仍為有效者，建築期限自動延長1年。	1100603	建築物於110年1月1日(含本日)至110年12月31日(含本日)期間領得本縣建造執照或雜項執照(以執照和發日為準)者，或建築工程已申報開工至110年12月31日(含本日)建造執照仍有有效(即在竣工期限內)者，其建築期限除得依建築法第五十三條之規定，得申請展期一年，並以一次為限外，本府為因應嚴重特殊傳染性肺炎對營建產業之衝擊，准予延長建築期限2年，無須另行申請；惟經本府勒令停工且未經同意復工者，不得適用。		
彰化縣	109.05.27	109年1月1日至109年12月31日領得建造執照或雜項執照，或已申報開工至109年12月31日仍為有效者，建築期限自動延長1年。	110.05.24	建築期限自動延長1年。	111.07.29	111年1月1日至111年12月31日期間領得本府核發建造執照或雜項執照者，或建築工程已申報開工至111年12月31日建照執照仍為有效者, 其建築期限除依建築法第53條之規定，得申請展期1年，並以1次為限外，准其自動延長建築期限2年，無須另行申請。
南投縣	109.04.16	105年12月1日至109年4月15日領得建造執照或雜項執照，且至109年4月15日仍為有效者，除依「南投縣建築管理自治條例」第25條第1項規定之建築期限外，准予自動增加建築期限1年。	110.06.01	110年1月1日起至110年5月31日止已領得本縣核發之建造執照或雜項執照，且仍為有效者，除依「南投縣建築管理自治條例」第25條第1項規定之建築期限外，准予自動加建築期限1年，無須另行申請。另自110年6月1日至110年12月31日止已領得本縣核發之建築執照，除依「南投縣建築管理自治條例」第25條第1項規定之建築期限外，准予自動加建築期限1年，無須另行申請。	111.06.16	1.105年12月1日起至110年12月31日止已領得本縣核發之建造執照或雜項執照，且仍為有效者，除依「南投縣建築管理自治條例」第25條第1項規定之建築期限及本府先函令自動增加建築期限外，准予自動加建築期限1年，合計共自動增加建築期限2年，無須另行申請。 2.111年1月1日至111年12月31日止核發之建造執照或雜項執照，且仍為有效者，除依「南投縣建築管理自治條例」第25條第1項規定之建築期限外，准予自動加建築期限2年，無須另行申請。

雲林縣	109.04.15	建造執照及雜項執照自109年1月1日至109年12月31日止仍為有效者，建築期限自動延長1年。	110.05.19	110年1月1日至110年12月31日領得建造執照或雜項執照，或已申報開工至110年12月31日仍為有效者，建築期限自動延長1年。	111.02.21	建築執照或雜項執照於111年1月1日至111年12月31日(含本日)期間執照屬有效者，建築期限自動延長1年。
嘉義縣	109.04.13	109年1月1日至109年12月31日領有建造執照及雜項執照或建造執照及雜項執照至109年1月1日仍為有效者，建築期限自動延長2年。	110.05.24	110年1月1日至110年12月31日領得建造執照或雜項執照，或已申報開工至110年12月31日仍為有效者，建築期限自動延長1年		
屏東縣	109.04.13	109年1月1日至109年12月31日領得建造執照或雜項執照，或已申報開工至109年12月31日仍為有效者，建築期限自動延長2年。	110.05.27	本府今(110年)所核發之建築執照，其建築期限自動延長2年。		
宜蘭縣	109.04.01	109年1月1日至109年12月31日領得建造執照或雜項執照，或已申報開工至109年12月31日仍為有效者，建築期限自動延長1年。	110.04.01	110年1月1日至110年12月31日領得建造執照或雜項執照，或已申報開工至110年12月31日仍為有效者，建築期限自動延長1年。	111.04.01	111年1月1日至111年12月31日領得建造執照或雜項執照，或已申報開工至111年12月31日仍為有效者，建築期限自動延長1年。
花蓮縣	109.04.21	109年1月1日至109年12月31日領得建造執照或雜項執照，或已申報開工至109年12月31日仍為有效者，建築期限自動延長2年。	110.06.04	110年1月1日至110年12月31日止期間領得本縣建造執照或雜項執照(以執照核發日期為準)，且依建築法第54條之規定申報開工(含展延開工期限)後仍在有效竣工期限者，准先自動增加建築期限2年，無須另行申請；再得依建築法第53條之規定申請展期1年，並以1次為限。	111.06.15	111年1月1日至111年12月31日領得本縣建造執照或雜項執照，或已申報開工至111年12月31日仍為有效者，建築期限自動延長2年。
台東縣	109.04.15	建造執照或雜項執照自中央流行疫情指揮中心一級開設日(109年2月27日)仍為有效者，其建築期限自動增加日數為自中央流行疫情指揮中心一級開設起至解散為止之日數。	110.11.12	建造執照或雜項執照自中央流行疫情指揮中心一級開設日(109年2月27日)仍為有效者，其建築期限除得依建築法第53條之規定得申請展期1年外，建築期限自動延長2年，無須另行申請，並自即日起生效。	111.06.01	一、自109年2月28日至110年12月31日期間核發之建造執照及雜項執照(以執照核發日期為準)者，其建築期限除依建築法第53條規定得申請展期1年外，准其建築期限自動延長2年,無須另行申請。 二、建造執照或雜項執照須申報開工並經備查後起算建築期限，並適用前開延長建築期限規定。
基隆市	109.05.19	建造執照及雜項執照自109年1月1日起至年12月31日止仍為有效者，建築期限自動延長1年。	110.6.17	凡本市建造執照及雜項執照(以執照核發日期為準)，自100年1月1日至110年12月31日之建造(雜項)執照至110年12月31日仍然有效,其建築期限除得依建築法第53條第3項之規定,得申請展期1年，並以1次為限外，准其自動延長建築期限1年，無須另行申請，惟經本府勒令停工且未經意復工者，不得適用。		

新竹市	109.03.24	109年1月1日至109年12月31日領得建造執照或雜項執照，或已申報開工至109年12月31日仍為有效者，建築期限自動延長1年。	110.05.26	110年1月1日至110年12月31日領得建造執照或雜項執照，或已申報開工至110年12月31日仍為有效者，建築期限自動延長1年。	111.07.07	111年1月1日(含本日)至111年12月31日(含本日)期間領得本市建造執照或雜項執照(以執照核發日期為準)者，或建築工程已申報開工至111年12月31日(含本日)建造執照仍為有效(及仍在建築期限內)者，准其自動延長建築期限1年，無須申請。
嘉義市	109.04.07	建造執照及雜項執照於109年期間執照仍有效者，建築期限自動展期1年。	110.05.28	1.凡領得本府建造執照或雜項執照，且已完成開工申報，並於110年期間執照仍有效者，得自動展期一年，並以1次為限外，另依嘉義市建築管理自治條例第23條規定，准其自動延長建築期限1年，無須另行提出申請。 2.適用本府109年4月7日府都建字第1092603608號公告之案件者，仍得適用本公告自動展期一年，無須另行申請。		
澎湖縣		未公告		未公告(需自行申請展延)		
金門縣	109.05.01	109年1月1日至109年12月31日領得建造執照或雜項執照，或已申報開工至109年12月31日仍為有效者，建築期限自動延長1年。	110.05.31	建築物於110年1月1日至110年12月31日期間領得本縣建造執照或雜項執照(以執照核發日期為準)者，或建築工程已申報開工至110年12月31日建造執照或雜項執照仍為有效(即仍在竣工期限內)者，其建築期限除得依建築法第53條規定申請展期外，准其自動增加建築期限1年，無須另行申請。		研議中
連江縣	109.06.16	109年1月1日至109年12月31日領得建造執照或雜項執照，或已申報開工至109年12月31日仍為有效者，建築期限自動延長1年。	110.05.31	建築物於110年1月1日至110年12月31日期間領得本縣建造執照或雜項執照(以執照核發日期為準)者，或建築工程已申報開工至110年12月31日建造執照或雜項執照仍為有效(即仍在竣工期限內)者，其建築期限除得依建築法第53條規定，申請展延1年，並以1次為期限外，准其自動延長建築期限2年，無須另行申請。		

(附件三)

上次會議決議案執行情形報告

壹.本會第10屆第4次理監事聯席會議決議案執行情形報告

一、議定通過本會敦聘協力顧問辦法案:

辦理情形:據以敦聘績優協力廠商擔任本會第10屆理事會企業協力顧問。

二、追認通過敦聘優墅科技門窗股份有限公司、德瑞克衛浴 Derek、國家建築金獎甄選委員會、永記造漆工業股份有限公司等4家績優協力廠商擔任本會第10屆理事會企業協力顧問:

辦理情形:已併第10屆第5次理監事會致送聘書。

三、審核通過本會110年度9~12月份經費收支帳項案

辦理情形:已隨會議紀錄公布各會員代表、會員(榮譽)團體週知。

四、審核通過本會110年度經費收支決算書案(含現金出納表.資產負債表)

辦理情形:已先呈報內政部合作及人民團體司核備並補提本會第10屆第2次會員代表大會追認。

五、審核通過本會111年度工作計畫暨經費收支預算書案

辦理情形:已先呈報內政部合作及人民團體司核備並補提本會第10屆第2次會員代表大會追認。

六、審定通過出席本會第10屆第2次會員代表大會之會員代表資格案:

辦理情形:本會已於111.3.15造冊呈報內政部合作及人民團體司核備。

七、議定本會召開第10屆第2次會員代表大會召開時間、地點及主要議程等相關事宜案:

辦理情形:本會於111.3.31下午3時30分假高雄市林皇宮酒店3樓樂林廳,召開第10屆第2次會員代表大會,親自出席80人,委託出席11人,共計91位出席參加超過法定半數。

八、議定本會召開第10屆第5次(即下次)理監事聯席會議時間.地點等相關事宜

辦理情形:原議定111年4月24~26日假花蓮市召開,後受疫情影響延至9月25~27日,仍假花蓮市福容大飯店召開。

九、研議通過建請內政部酌予延長「申報開工期限」案:

辦理情形:111.4.13建請內政部卓裁。

十、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(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:

辦理情形:已建請全國聯合會協處。

十一、有關台灣電力公司執行埋設管路業務,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,研議通過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:

辦理情形:於111.3.24邀集經濟部能源局電力組吳志偉組長、台電配電處陳銘樹處長、法務部法制司孫魯良科長等召開協調會。

十二、中央銀行繼第4波打房措施後,上(1)月13日又再次使出更突兀、更不合理的的限制規範,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

辦理情形:已建議全國聯合會研議並轉陳中央銀行等主管機關卓採。

貳.本會111年度各會員(榮譽)團體秘書長會務工作研習會決議案執行情形報告:

一、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,敬請討論案:

辦理情形:請各團體會員再研議適法性及可行性,並補提第10屆第5次理監事聯席會議賡續討論。

二、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,本業如何因應案:

辦理情形: 已建請全國聯合會協處。

參. 本會第10屆2次會員代表大會決議案執行情形報告:

一、追認通過本會 110 年度經費收支決算書（含現金出納表、資產負債表）:

辦理情形:已隨大會會議紀錄公布各會員榮譽團體、會員代表週知。

二、追認通過本會 111 年度工作計畫暨經費收支預算書:

辦理情形:已隨大會會議紀錄公布各會員榮譽團體、會員代表週知。

三、政府美其名為維護居住正義，卻任由中央銀行等中央各部會，藉打炒房之名行打房之實，眼見房價沒有立竿見影抑制，更變本加厲，對本業施以嚴峻打壓，恐對本業造成揠苗助長傷害，請研議如何因應案案:

辦理情形: 建請全國聯合會轉陳中央銀行、金管會等主管機關，近期內能邀集本業召開双向溝通座談會。。

四、有關台灣電力公司111年1月22日邀集本業全國聯合會等召開「集合住宅電動車充電設施設置方式討論會議」，並決議自111年3月1日起充電設施採專設一戶方式供電，且若專戶訂定之契約容量達100瓩（含）以上，應配合設置電能管理系統（EMS）進行充電管理及調控等結論，研議建請台電公司應更廣泛蒐集各地方政府及相關公會意見，做更周全考量後，再訂實施日期，切勿貿然實施，恐對規劃中個案影響甚鉅，有窒礙難行之虞案案:

辦理情形:建議全國聯合會研議轉陳主管機關卓裁。

五、大台南暨苗栗縣等兩個不動產開發公會聯合提出:針對行政院祭出打房新措施中，擬建立「檢舉人獎金制度」咸認甚是不當，請研議建請中央主管機關能廢除並不增訂本條款:

辦理情形: 建議全國聯合會研議轉陳主管機關卓裁。

六、新竹縣不動產開發公會建議:今(111)年 3 月 23 日內政部實施擴大預售屋聯合稽查行動，本會某會員公司「透天厝預售案/銷售中心」，被內政部稽查違規事項【透天厝停車位未標示長、寬、高】，買賣契約內容不符合定型化買賣契約規定，將按違規戶數每戶處罰建商 6 至 30 萬元；消息一經披露，已經引起本會會員恐慌，紛紛來電詢問「透天厝」之車位要如何標示？

現在因內政部將【透天厝停車位未標示長、寬、高】列入稽查稽

查違規事項，已讓本會會員公司面臨不知所措之局面，建請研議向中央權責機關反爭取制定相關符合實況「透天厝—預售屋買賣契約書範本」，以利會員公司遵循:

辦理情形: 建議全國聯合會研議轉陳主管機關卓裁。

（附件四）

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會

【111年度1-8月份經費收支】

收支明細表

中華民國111年01月01日起至111年08月31日止

科目				金額	小計	預算數	說明
款	項	目	名稱				
			上期結轉		(558,900)		
1			本期經費收入		2,302,129		
	1	1	常年會費收入	1,845,000			111年常年會費
	2	1	利息收入	129			1-6月利息
	3	1	其他收入	57,000			10-2大會贊助花禮
	4	1	特別捐助收入	400,000			企業協力顧問費
	5	1	入會費	0			
2			本期經費支出		1,867,775		
	1		人事費	383,000			
		1	員工薪給	383,000			110年12月-111年7月人事津貼
	2		辦公費	883,221			
		1	文具印刷費	13,959			貼夾、檔案夾、信封
		2	郵電費	18,980			郵資、匯費
		3	差旅費	138,829			車資
		4	公共關係費	711,453			婚喪喜慶花禮、節慶禮盒
		5	雜支費	0			
	3		會議費	250,854			
		1	會員大會費	223,311			10-2會員大會
		2	理監事會議費	27,543			10-4 理監事會 會議餐點、津貼、接駁、資料裝訂
		3	各委員會議費	0			
	4		上級會費	261,000			
		1	全國聯合會	240,000			111年常年會費
		2	省商業會	0			
		3	不動產聯盟總會	21,000			111年常年會費、入會費
	5		業務費	89,700			
		1	業務考察費	0			
		2	業務擴展費	89,700			110年12月-111年07月補助大高雄會務發展費用、秘書長研習3,700
			本期結餘		(124,546)		

理事長：益加倫　監事會召集人：吳水富　秘書長：總幹事黃榮昌　製表：郭雅麗

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會

理監事捐助款收支報告書

中華民國111年01月01日起至111年08月31日止

	金　額	明　細
上　期　結　轉	4,805,552	
收　入	770,000	10-4理監事會作東款：21萬、 第10屆理監事捐助款：56萬
支　出	2,406,970	10-4理監事會（住宿、餐費、樂團、伴手禮)578,490 10-2會員大會（住宿、餐費、樂團、伴手禮)744,236 10-5理監事會 交通費400,030 宴請公會理事長及夫人餐費、伴手禮670,864 第10屆理監事名片13,350
結　餘	3,168,582	

理事長：[signature]　監事會召集人：[signature]　秘書長：總幹事黃榮昌　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111年01月01日起至111年08月31日止

收入		支出	
科目	金額	科目	金額
上期結存	-$ 558,900	本期支出	$ 1,867,775
本期收入	$ 2,302,129	本期結存	-$ 124,546
合計	$ 1,743,229	合計	$ 1,743,229

理事長：[signature] 監事會召集人：[signature] 秘書長：總幹事黃榮昌 製表：郭雅麗