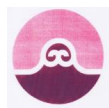


【不動產法規政策建言】

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會
理事長 楊玉全 暨全體理監事

2019年8月



目錄

壹、未涉及法律修正

【建議一】<財政部>

對於在建工程坐落之土地，於經主管機關核發建造執照或開發許可後至領得使用執照前，准依土地稅法第 18 條第 1 項第 5 款及平均地權條例第 21 條第 1 項第 5 款規定按千分之十計徵地價稅，用以增進投資並促進土地利用。

.....第 1 頁

【建議二】<內政部、營建署>

建議修正「都市計畫法臺灣省施行細則」第 18 條第 2 項第 3 款規定，准許乙種工業區設置「一般零售業、一般服務業及餐飲業」等支援服務設施，並以總量管制及區位限制(例如：開放建物第一、二層及地下室設置)做配套控管，以兼顧需求必要性及設置合理性。

.....第 3 頁

【建議三】<財政部、金管會、內政部>

擴大協助青年購屋，加長寬限期為 3~5 年；延長貸款年限由 30 年至 40 年；降低房貸利率為 1.2%。

.....第 6 頁

【建議四】<內政部、營建署>

以權變實施之都更案，如涉及政府依法執行代為拆除作業或個案因訴訟糾紛以致無法續行施工等情形，建議內政部行政指導准其不計或予以延長建築期限。

.....第 8 頁

【建議五】<環保署>

參照 106 年環保署預告草案修正「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，明定「都市土地」(回歸都市計畫審議及業管法規處理)及「自來水水質水量保護區內污水納管範圍」(已無水源汙染疑慮)免實施環評，提升行政效能。

.....第 10 頁

【建議六】<農委會>

「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」涉及課予人民負擔應先完備法制，繳交回饋金對象排除未涉及破壞林相之「都市計畫劃定之可建築用地」及「非都市已開發利用土地」。

.....第 15 頁

【建議七】<內政部、營建署>

「建築技術規則」建築設計施工編部分條文:

因應無障礙、綠建築及民情等需求，建議檢討第 1 條第 9 款修正放寬屋突免計高度及最大水平投影面積；第 89 條防火避難專章免納入面積檢討之「電梯間」，建議修正為「昇降機道及昇降機間」以資明確；第 60 條檢討鬆綁 1500 平方公尺以下小基地 50 輛以上法定停車位需設置雙車道之規定。

.....第 18 頁

【建議八】<內政部、營建署>

因「地下層原核准及放寬之容積率或樓地板面積，重建時僅能配置於地下層(以北市為例)」規定，造成深開挖或容積未能有效使用，建請宜邀集直轄市、縣(市)主管機關研商解決機制。

.....第 28 頁

【建議九】<勞動部>

營建工程長期嚴重缺工，建請勞動部檢討鬆綁相關法規，開放一般營造業外籍勞工配額，並簡化招募外籍勞工申請程序。

.....第 29 頁

【建議十】<內政部、行政院消保處、經濟部>

「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項」第 11、19 點有關不含電弧爐碴(石)規定，建議於完成廢棄物再利用落實管制、廠商提供品質保證及建立檢測標準等配套機制前，宜予暫緩實施，以免衍生交易糾紛。

.....第 31 頁

【建議十一】<內政部、營建署>

建築技術規則建築施工編第 46 條之 6「分戶樓板衝擊音隔音構造」建議於 109 年 7 月 1 日起先試辦 3 年，確定工法可行及材料供應無虞後，再予實施。

.....第 33 頁

【建議十二】<內政部、財政部>

修正「地價及標準地價評議委員會組織規程」第 4 條及「不動產評價委員會組織規程」第 3 條規定，植入遴聘「不動產開發公會代表一人」為委員，參與提供產業界意見，健全不動產評價制度。

.....第 34 頁

【建議十三】<內政部、營建署>

建請參考「高雄厝、台中厝」規定研修建築技術規則，鼓勵引導建築物朝低碳、綠能及通用化設計發展。

.....第 35 頁

貳、涉及修正法律

【建議十四】<財政部>

檢討房地合一稅制，建議修正所得稅法第 14 條之 4 規定，包括：考量土增稅與所得稅重複課徵，建議調降(減半)房地合一所得稅率；外資永恆重稅(35%)將阻礙外資投資與置產意願，建議修正外資比照國人稅率。

.....第 37 頁

【建議十五】<財政部>

檢討房屋稅制，包括：自用住宅 1 戶者得免課徵房屋稅；「空屋稅」案現行房屋稅條例第五條已具機制，不宜再擴大或提高稅率，起造人興建待售房屋係存貨而非屬囤房，建請排除適用；路段率與地價稅形成重複反映，建議取消路段率。

.....第 40 頁

【建議十六】<內政部、營建署>

「都市危險及老舊建築物加速重建條例」修正建議，包括：讓時程獎勵延長 3 年；因合併鄰地面積限制，致生欲合併鄰地須辦理分割但不能辦理分割或土地分割後剩餘土地無法單獨建築使用(畸零地)等情事，建議得排除適用該合併面積之限制；建築基地臨接之任一計畫道路、現有巷道或境界線退縮一定淨寬建築者，即依照退縮情形彈性給予獎勵容積。

.....第 43 頁

未
涉
及
法
律
修
正

【未涉及法律修正】

＜建議一＞對於在建工程坐落之土地，於經主管機關核發建造執照或開發許可後至領得使用執照前，准依土地稅法第 18 條第 1 項第 5 款及平均地權條例第 21 條第 1 項第 5 款規定按千分之十計徵地價稅，用以增進投資並促進土地利用。＜財政部＞

說明：

（一）近年來（特別是 105 年度全國公告地價平均調升 30%，此是民國 83 年以來、22 年調漲幅度最高的一次）公告地價的調幅過高、缺乏可預測性，已嚴重影響投資意願，反而不利公共建設案取得資金，影響就業機會與經濟復甦。財政部蘇部長建榮於台北市財政局長任內曾認為：「明年(105 年)環境對企業界來說還是非常挑戰，如果地價稅調太高，會減弱企業投資意願」，確屬投資環境之實況。

（二）除稅基大幅調整外，部分地方政府甚者對於同分區、同容積、同區位的土地，因為進行開發中而劃為「單獨地價區段」，公告地價就比鄰地多 3 倍，又因地價稅採累進稅率，適用最高稅率為 55%，與一般土地 10% 稅率相

比，就會比鄰地，多出 16 倍之地價稅 ($55 \div 10 \times 3 = 16$)，如果跟自用住宅用地 2‰稅率相比，更多出 83 倍之地價稅 ($55 \div 2 \times 3 = 83$)。對於長期營運、先建後售、不找人頭分散地權、投入資金促進土地利用的殷實廠商，實在非常不公，更遏抑其促進地利，對經濟發展、增加就業機會構成妨礙。

(三)特別是在建工程坐落土地，屬於「產品」(房屋或建築改良物)製造過程，亦竟適用至地價稅最高之 55‰稅率。爰就在建工程坐落土地於取得建造執照或開發許可後至領得使用執照前，建請 鈞院依據土地稅法第 18 條第 1 項第 5 款及平均地權條例第 21 條第 1 項第 5 款規定，准按千分之十稅率計徵地價稅，用以增進投資並促進土地利用。

＜建議二＞建議修正「都市計畫法臺灣省施行細則」第 18 條第 2 項第 3 款規定，准許乙種工業區設置「一般零售業、一般服務業及餐飲業」等支援服務設施，並以總量管制及區位限制(例如：開放建物第一、二層及地下室設置)做配套控管，以兼顧需求必要性及設置合理性。＜內政部、營建署＞

說明：

- (一) 全面禁止恐不利產業園區發展：內政部於 105 年 4 月 25 日台內營字第 1050410137 號令修正「都市計畫法臺灣省施行細則」第 18 條，將「一般商業設施」的用途自乙種工業區容許使用項目中刪除。然而內政部修法原旨係為矯正「工業區住宅」，卻一併禁止「一般零售業、一般服務業及餐飲業」設於工業區一樓、二樓，致使乙種工業區缺乏支援設施恐不利產業園區發展。
- (二) 產業結構已經轉型：根據當今產業局勢，臺灣為了因應世界產業分工局勢、活絡產業，須將冒黑煙的傳統工業區轉型變成產業園區。事實上，根據台閩區工商及服務業普查報告顯示，我國目前產業結構已從傳統製造業轉向非傳統製造業及服務業發展，加上許多需要大廠房之

勞力密集工廠也因為成本考量而外移，工業區取而代之的多係以技術為主之小型廠房產業或電子業或大部分變成商業使用，故早期為傳統製造業所劃設工業區已不符時代所需。

(三)正視產業園區需求：

1. 既然產業園區的型態趨向多元互補，而且是各種行業就近互相支援服務，所以「一般零售業、一般服務業及餐飲業」都是產業園區不能缺少的。
2. 「一般零售業、一般服務業及餐飲業」不但合情合理，也是產業園區必須具備的支援服務設施：生活機能性設施（零售業、餐飲業）係提供民生基本機能設施，增加工業區之工作者（員工）生活便利性，吸引企業進駐，幫助企業招攬員工。

(四)建議第三款公共服務設施及公用事業設施新增第(二十二)目「一般零售業、一般服務業及餐飲業:限於使用建築物之第一、二層及地下室」。另原同款第(二十三)目遞延為第(二十三)目。

(五)建議修正條文及說明如下：

本會建議修正條文	現行條文	修正理由
<p>第十八條 乙種工業區....</p> <p>三、公共服務設施及公用事業設施：.....。</p> <p><u>(二十二)一般零售業、一般服務業及餐飲業：限於使用建築物之第一、二層及地下室。</u></p> <p><u>(二十三)</u>其他經縣（市）政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</p>	<p>第十八條 乙種工業區....</p> <p>三、公共服務設施及公用事業設施：.....。</p> <p><u>(二十二)</u>其他經縣（市）政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</p>	<p>考量產業結構已經轉型，及為因應產業園區需求，建議第二項第三款公共服務設施及公用事業設施新增列第(二十二)目。</p>

＜建議三＞擴大協助青年購屋，加長寬限期為 3~5 年；延

長貸款年限由 30 年至 40 年；降低房貸利率為 1.2%。＜財政

部、金管會、內政部＞

說明：

(一)對於房屋供需政策，建議採雙軌的思維；將房屋分成「保障房」與「商品房」。「保障房」是屬於社會照護的一環，是社會福利而不是市場經濟，例如內政部推動的 8 年 20 萬戶社會住宅政策。而「商品房」則屬於國家經濟實力與城市競爭的展現，由市場的供需決定其房價。政府的住宅政策如果能夠有這樣的思惟，城市發展和居住正義才能同時兼顧。

(二)除了社會住宅的提供外，對於年輕人的購屋負擔，財政部自 2000 年起推出「青年安心成家購屋優惠貸款」，去年底再延長至 2020 年(可貸款最高額度為 800 萬，最低 1.44%，3 年寬限期，最長 30 年)，並可搭配內政部「自購住宅貸款利息補貼」辦理，迄 2018 年 10 月底已協助約 26.9 萬戶無自用住宅家庭購屋，核貸已達 1 兆 809 億。為擴大成效，建請：

1. 加長寬限期為 3~5 年，年輕人剛開始就業的時候先「還

息不還本」，等收入增加再開始還本。最長貸款年限由 30 年延至 40 年，降低年輕人負擔。

2. 「青年安心成家購屋優惠貸款」利率相較於五大銀行新承作房貸仍然偏高，建議「房貸利率從一段式利率 1.68% 降到 1.2%」。

＜建議四＞以權變實施之都更案，如涉及政府依法執行代為拆除作業或個案因訴訟糾紛以致無法續行施工等情形，建議內政部行政指導准其不計或予以延長建築期限。＜內政部、營建署＞

說明：

- (一)「都市更新條例」立法意旨為促進土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益等目的，採「多數決」實施更新，並依權利變換確保公平分配，有別於「全體決」之一般合建案及「都市危險及老舊建築物加速重建條例」。
- (二)有關採權利變換方式實施都更者，雖都更條例第 57 條已明訂拆除或遷移土地改良物之執行機制，惟後續之拆除作業，尚需時程及政府行政協助，惟若亦計入建築期限，甚者由而廢照，將徒增都更風險與政府行政資源之浪費。
- (三)又，查建築法第 53 條及第 54 條雖訂有建築期限起算點、開工期限及因故敘明理由得申請展延一次(展延一次期限:開工為三個月、建築期限為一年)，且實務上，雖直轄市、縣(市)主管機關對於工程規模、構造或施工方法

特殊、工程困難或其他特殊情形者，得酌予增加建築期限。惟對於都更案之拒遷戶，即便起造人已取得拆除執照及建造執照，實務上仍需持續溝通協調或依都市更新條例第 57 條賡續辦理。若因故未能完成拆除，造成建築期限屆滿建築執照失效之情事，將嚴重影響多數已簽署同意書期待早日更新者應有之權益，並不符公平比例原則，及憲法對私有財產權之保障等。

(四)考量都更案涉及層面及樣態多元且複雜(如:處理占有他人土地之舊違章、整合、多權責機關審議、都計變更、選屋分配、差額價金找補作業……等)，及為達多贏局面，並符立法意旨，建議就都更權利變換計畫案涉及政府依法代為拆除、因訴訟糾紛以致無法續行施工等情形，宜准其於建築期限內扣除，或予以延長建築期限，協助都更案順利實施，並減少龐大之行政作業成本及資源浪費。

＜建議五＞參照 106 年環保署預告草案修正「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，明定「都市土地」(回歸都市計畫審議及業管法規處理)及「自來水水質水量保護區內污水納管範圍」(已無水源汙染疑慮)免實施環評，提升行政效能。＜環保署＞

說明：

- (一)目前開發行為之審議機制仍面臨多頭馬車及疊床架屋等困境（如：景觀、交通影響、日照、風切…等審議項目涉及都市計畫、都市設計、都市更新及環境影響評估等多重目的事業主管機關），權責劃分不明確，影響計畫辦理期程，增加投資風險，降低民間參與意願。
- (二)行政院環境保護署前於 106 年啟動重新檢視開發行為應實施環境影響評估範圍，並依開發影響程度認定是否應實施環評或回歸目的事業主管機關相關權責辦理，落實各機關權責專業分工，於 107 年 4 月 11 日修正公告施行「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，已鬆綁住宅大樓其樓層三十層以上或高度一百公

尺以上及商業大樓其樓層二十層以上或高度七十公尺以上應實施環評之規定，改採建築高度 120 公尺以上應實施環評。該修正規定有助於提昇行政效能，增加投資穩定性及計畫之可預測性，帶動民間參與，驅動台灣經濟發展。

(三)惟為能更加速新市區之建設及危險老舊房屋拆除重建更新，促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，及提升建築安全及國民活品質等目標，建請參照環保署 106 年 5 月 2 日預告「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」修正草案總說明第十三點，考量都市計畫審議項目與環境影響評估審議多有重疊，排除都市土地之適用，並刪除有關市地重劃或區段徵收取得土地適用環評相關規定，回歸都市計畫審議及業管法規處理，以簡化程序。另考量自來水水質水量保護區內污水納管範圍，已無水源汙染疑慮，爰建議予以排除應實施環評範圍。

(四)建議修正條文及說明如下：

本會建議修正條文	現行條文	修正理由
<p>第二十五條 新市區建設，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：</p> <p>一、三戶以上之集合住宅或社區興建或擴建，符合下列規定之一者：</p> <p>.....。</p> <p>(五)位於自來水水質水量保護區。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。</p> <p>.....。</p> <p><u>依第一項第一款規定實施環境影響評估，以市地重劃或區段徵收取得土地者，應於都市計畫之細部計畫核定前辦理。</u></p> <p><u>已完成市地重劃或區段徵收而未實施環境</u></p>	<p>第二十五條 新市區建設，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：</p> <p>一、三戶以上之集合住宅或社區興建或擴建，符合下列規定之一者：</p> <p>.....。</p> <p>(五)位於自來水水質水量保護區。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。</p> <p>.....。</p> <p><u>依第一項第一款規定實施環境影響評估，以市地重劃或區段徵收取得土地者，應於都市計畫之細部計畫核定前辦理。</u></p> <p><u>已完成市地重劃或</u></p>	<p>一、參照 環保署 106 年 5 月 2 日預告修正本條文草案及修正說明，考量都市計畫審議項目與環境影響評估審議多有重疊，爰排除都市土地之適用，以簡化相關行政程序。第四項及第五項配合一併刪除。</p> <p>二、考量自來水水質水量保護區內污水納管範圍，已無水源污染疑慮，爰建議予以排除應實施環境影響評估範圍。</p>

<p><u>影響評估者，其興建或擴建社區，依第一項第一款規定辦理。但市地重劃或區段徵收已完成公共設施或整地者，免依本條規定實施環境影響評估。</u></p>	<p><u>區段徵收而未實施環境影響評估者，其興建或擴建社區，依第一項第一款規定辦理。但市地重劃或區段徵收已完成公共設施或整地者，免依本條規定實施環境影響評估。</u></p>	
<p>第二十七條 三戶以上舊<u>社</u>區更新之拆除重建(<u>都市土地除外</u>)，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：。</p> <p>五、位於自來水水質水量保護區。但<u>污水納管範圍或</u>申請更新面積一公頃以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。。</p> <p><u>依前項規定實施環境影響評估，以市地重劃或區段徵收取得土地者，應於都市計畫之細部計畫核定前辦理。</u></p>	<p>第二十七條 拆除重建之舊<u>市</u>區更新，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：。</p> <p>五、位於自來水水質水量保護區。但申請更新面積一公頃以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。。</p> <p><u>依前項規定實施環境影響評估，以市地重劃或區段徵收取得土地者，應於都市計畫之細部計畫核定前辦理。</u></p>	<p>同前條說明。</p>

<p><u>已完成市地重劃或區段徵收而未實施環境影響評估者，其興建或擴建住宅社區，依第一項規定辦理。但市地重劃或區段徵收已完成公共設施或整地者，免依本條規定實施環境影響評估。</u></p>	<p><u>已完成市地重劃或區段徵收而未實施環境影響評估者，其興建或擴建住宅社區，依第一項規定辦理。但市地重劃或區段徵收已完成公共設施或整地者，免依本條規定實施環境影響評估。</u></p>	
---	---	--

＜建議六＞ 「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」涉及課予
人民負擔應先完備法制，繳交回饋金對象排除未涉及破壞
林相之「都市計畫劃定之可建築用地」及「非都市已開發
利用土地」。＜農委會＞

說明：

（一）查森林法第四十八條之一第一項規定「為獎勵私人或團體長期造林，政府應設置造林基金」，其基金來源包含「山坡地開發利用者繳交之回饋金」；同條文第二項規定「回饋金應於核發山坡地開發利用許可時通知繳交」，並概括空白授權訂定「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」。台灣多山，部分縣市以山坡地為主，例如南投縣、基隆市依據山坡地保育利用條例第三條（標高100公尺或平均坡度5%以上者）劃定之山坡地面積高達95%，轄內都市土地及非都市已開發土地雖屬山坡地範圍但並無林相，卻全面納為應繳回饋金範圍，阻滯發展。

（二）查該辦法規範對象係針對山坡地依開發面積課以公告現值一定比率回饋金，未區分開發行為有無破壞林相而需負生態保育補償義務，也未排除在該回饋

金制度立法前「已開發、無林相」山坡地，規定極不合理，亦有違「法律授權明確性原則」及「法律保留原則」諸多疑義，本會曾多次建請停止該項違法之行政處分並重新檢討，以維民眾權益。

(三) 106 年 12 月 12 日農委會修正發布「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」，檢討修正「回饋金與水土保持計畫脫勾」、「不重複課徵回饋金」及「依實際開發利用許可面積計算回饋金」等，該辦法之檢討修正攸關產業權益，卻未邀請本會參與討論，本會曾提陳「都市計畫範圍內原可建築用地或非都市土地於該回饋辦法公佈實施前已取得開發許可者，應非屬森林法第四十八條之一應繳交回饋金之適用範圍」案亦未獲充分討論，且其回饋金適用對象及計算方式仍難謂公平合理，謹再陳意見如下：

1. 農委會於 106 年 12 月修正本辦法於總說明中明白表示，該回饋金性質係屬特別公課。
2. 特別公課既為對人民財產權之負擔，其徵收目的、對象、用途、額度應由法律予以規定，其由法律授權命令訂定者，其授權應具體明確（司法院釋字第 426、593 號解釋參照）。

3. 惟查該辦法之法律授權「目的、內容、範圍」實難謂具體明確，有違法律保留原則及授權明確性原則。

4. 且森林法第四十八條之一第二項規定「回饋金應於核發山坡地開發利用許可時通知繳交」，故於該回饋辦法公佈實施前，已實施都市計畫範圍內原可建築用地，或非都市土地已取得開發許可者，係由政府核定公布之計畫或已完成整體開發，且該範圍內土地原本即規劃讓人民在範圍內建築使用，若法令無差別性規定誘導人民在政府所規劃區域內建築開發，如何避免人民濫墾山坡地？又如何實現憲法保障人民居住自由？實應非屬森林法第四十八條之一應繳交回饋金之適用範圍。且其與造林任務間或與減少破壞林相間，亦難謂具有合理關連程度。例如山坡地既有建地申請拆除改建，未必有破壞森林之情形。

（四）謹建請重新檢討合理規定並完備該特別公課法制再予實施；下列情形應免繳交回饋金：

1. 非都市土地已取得開發許可、已劃為建築用地、或既有合法建物拆除改建。
2. 都市計畫劃定之可建築用地。

＜建議七＞ 「建築技術規則」建築設計施工編部分條文：
 因應無障礙、綠建築及民情等需求，建議檢討第 1 條第 9 款
 修正放寬屋突免計高度及最大水平投影面積；第 89 條防火
 避難專章免納入面積檢討之「電梯間」，建議修正為「升降機
 道及升降機間」以資明確；第 60 條檢討鬆綁 1500 平方公尺
 以下小基地 50 輛以上法定停車位需設置雙車道之規定。＜內
 政部、營建署＞

說明：

（一）適度放寬屋突免計高度及最大水平投影面積

近年國民對生活品質及居住安全越加重視，建築法規亦應隨需求進步與提升以利建築物合理設計，爰建議放寬屋頂突出物免計高度及最大水平投影面積，修正條文建議及說明如下：

本會建議修正條文	現行條文	修正理由
<p>第一條 ……：</p> <p>九、建築物高度：……：</p> <p>（一）第十款第一目之屋頂突出物高度在<u>六</u>七公尺以內或有升降機設備通達屋頂之屋頂突出物高度在<u>九</u>十公尺以內，且屋頂突出物水平投影面積之和，除高層建築物以不超過建築面積百</p>	<p>第一條 ……：</p> <p>九、建築物高度：……：</p> <p>（一）第十款第一目之屋頂突出物高度在<u>六</u>公尺以內或有升降機設備通達屋頂之屋頂突出物高度在<u>九</u>公尺以內，且屋頂突出物水平投影面積之和，除高層建築物以不超過建築面積百分之十五外，其餘以不超過建築</p>	<p>一、在安全、節能、健康及舒適等性能全面提升之現在與未來，除了工法、技術與規劃設計需要精進外，更期盼建築技術規則能帶領規劃設計者走向更彈性且符</p>

<p>分之十五外，其餘以不超過建築面積百分之十二點五為限，<u>有設置升降機且其未達二十三十七點五平方公尺者，得建築二十三十七點五平方公尺，無設置升降機且未達三十一點二五平方公尺者，得建築三十一點二五平方公尺。</u></p>	<p>面積百分之十二點五為限，其未達<u>二十五平方公尺者，得建築二十五平方公尺。</u></p>	<p>合實際需求之方向，爰建請就不計入建築物高度之屋頂突出物，無升降機設備通達屋頂之屋頂突出物高度由原 6 公尺予以適度放寬至 7 公尺，有升降機設備通達屋頂之屋頂突出物高度由原 9 公尺予以適度放寬至 10 公尺，以促使建築物之規劃設計與開發有更良性的發展。</p> <p>二、為因應高齡社會推動通用設計，鼓勵五層樓以下新建住宅設置升降機，及考量透天型態設置神明廳需求，建議放寬屋頂突出物最大水</p>
---	---	--

		平投影面積，區分有無設置升降機通達屋頂層，將現行 25 平方公尺分別放寬為 37.5 及 31.25 平方公尺。
--	--	--

1. 放寬屋頂突出物高度說明

(1)我國建築技術規則於 105 年 6 月 7 日修正防音章節第四十六至四十六之七條，加強分戶牆、分間牆空氣隔音性能以及分戶樓板衝擊音隔音性能，其中第四十六條第一項第四款及第二項第二款明定建築物置放機械設備空間與上層或下層居室分隔之樓板，應符合空氣音隔音構造與衝擊音隔音構造之規定，如採用鋼筋混凝土造設計，樓板加計緩衝材與表面材之厚度達 32 公分（參照內政部建築研究所 2017 年 12 月版建築防音法規解說指引第 35 頁及第 36 頁）。為達隔音與隔震效果，除加強樓板厚度及增加彈性材料外，採用浮式構造亦為有效隔絕固體傳音與震動方式之一，上述隔音與隔震方法，皆會增加樓板厚度。為避免壓縮各樓層使用空間、電梯機房設備空間及其修繕維護空間之淨高，實有必要適度放寬屋頂突出物高度。

(2)為因應使用者對品質與速度等需求之提升，機廂高度隨品質提升而增加，其頂部安全距離亦隨速度提升而增加。另查國內常用升降設備，在速度達每分鐘 150 公尺或更高時，其頂部安全距離加上機廂本身高度已近 5 公尺或更高。隨升降設備整體性能提升致增加升降機設備頂部安全距離

高度，為前揭規則所定義屋頂突出物之一環，故建議適度放寬屋頂突出物高度。

(3)另揆諸相關建築物給水方式，相較於壓力水槽與加壓泵給水系統，重力給水系統較為節能且經濟效益較高，故建築物多採用重力給水系統設計，將屋頂水槽（或水塔）置於屋頂突出物。查我國建築物給水排水設備設計技術規範規定屋頂水槽（或水塔）容量最小應為設計用水量 1/10 以上，而設計用水量則因建築物規模或用水需求越大時，所需設置之屋頂水槽（或水塔）體積越大；另上揭規範亦有水槽上方應有淨高 60 公分以上及池底下方與樓板面之間隔距離不得小於 20 公分之規定，以利作業人員維管及防潮。屋頂水槽（或水塔）不僅有提供生活用水之角色，亦扮演消防救災角色。在升降機間及機械房高度增加同時，為避免壓縮作業人員操作空間，維持維護管理品質及檢修人員安全，宜適度放寬屋頂突出物高度。

(4)建築物節能規劃手法，設計於屋頂面上常見的方式包含太陽能發電系統、太陽能熱泵熱水系統及屋頂綠化等，其中屋頂綠化的落實，不僅能改變建築物周邊微氣候，更能降低都市熱島效應。各項先進的屋頂綠化工法，均需於頂層樓板上設計，除基本所需隔熱與防水工法外，亦需設計適合植栽生長之土壤厚度，如要達到較高綠化等級（例如喬木）勢必會增加更多深度。在不影響其下層空間高度前提下（不採降板模式），屋頂面之高程將高過屋頂突出物起始高程甚多，為考量在豪大雨降雨量下能有效排水與避免其灌入室內，除增加屋頂排水性能外，透過設計提高屋頂突出物起始高程以達到有效阻水，實有必要，故現行已不足之屋突高度更形捉襟見肘。

- (5)在安全、節能、健康及舒適等性能全面提升之現在與未來，除了工法、技術與規劃設計需要精進外，更期盼建築技術規則能帶領規劃設計者走向更彈性且符合實際需求之方向，爰建請就不計入建築物高度之屋頂突出物，無升降機設備通達屋頂之屋頂突出物高度由原 6 公尺予以適度放寬至 7 公尺，有升降機設備通達屋頂之屋頂突出物高度由原 9 公尺予以適度放寬至 10 公尺，以促使建築物之規劃設計與開發有更良性的發展。

2. 放寬屋頂突出物水平投影面積說明

- (1)揆諸屋頂突出物水平投影面積規定立法意旨，當建築面積較小時，以比例方式檢討恐無法滿足所需最小面積，故營建署 97 年 5 月研議後修正規定未達二十五平方公尺者，得建築二十五平方公尺，合先敘明。
- (2)上述規定歷經十餘年，法規時空環境已有變遷。例如：因應高齡社會推動通用設計，廣泛鼓勵五層樓以下新建住宅增設無障礙升降機和樓梯通達屋頂層；又因應氣候變遷，故採行綠建築設計落實節能觀念，實務上常利用屋頂空間作為花園、農園或景觀休憩平台供住戶使用，或設置太陽能發電系統和太陽能熱泵熱水系統等設備之案例甚廣，需規劃設置符合設備需求之機械房容量、符合使用需求之工具間。目前屋頂突出物最大水平投影面積二十五平方公尺常不敷使用。
- (3)另考量本國傳統建築風水觀念中，以透天型態為例，民眾有設置神明廳需求，且空間淨深不宜過短。而近年來居住品質觀念提升，透天厝面寬愈大，其屋突淨深宜適度配合調高以符合建築風水。

(4)謹建請適度放寬屋頂突出物最大水平投影面積，區分有無設置升降機通達屋頂層，以現行 25 平方公尺分別加計二分之一及四分之一，放寬為 37.5 平方公尺及 31.25 平方公尺。

(二)防火避難專章免納入面積檢討之「電梯間」名詞，建議修正修正為「升降機道及升降機間」以資明確。

內政部於 108 年 3 月 6 日內授營建管字第 1080803677 號函公告停止適用 107 年 10 月 12 日內授營建管字第 1070817079 號有關旨揭「電梯間」指升降機道，依同編第一條第四十六款：「升降機道：建築物供升降機箱運行之垂直空間。」檢討之函釋，並說明「電梯間」範圍之解釋需研議適當配套措施。內政部納察民情，停止適用原函釋並進一步研議「電梯間」合理範圍，避免檢討方式驟然變更衝擊進行中建案法規檢討安定性，本會至深感謝。爰謹就「電梯間」範圍界定議題，提陳本會意見如下：

本會建議修正條文	現行條文	修正理由
第 89 條 本節規定之適用範圍，以左列情形之建築物為限。但建築物以無開口且具有一小時以上防火時效之牆壁及樓地板所區劃分隔者，適用本章各節規定，視為他棟建築物： …（略） 五、本章各節關於樓地板面積之計算，不包括法定防空避難設	第 89 條 本節規定之適用範圍，以左列情形之建築物為限。但建築物以無開口且具有一小時以上防火時效之牆壁及樓地板所區劃分隔者，適用本章各節規定，視為他棟建築物： …（略） 五、本章各節關於樓地板面積之計算，不包括法定防空避難設	考量法規適用安定性、同章法令一致性及統一用語減少疑義，將「電梯間」修正為「升降機道、升降機間」。

備面積，室內停車空間面積、騎樓及機械房、變電室、直通樓梯間、 <u>電梯間</u> <u>升降機道、升降機間</u> 、蓄水池及屋頂突出物面積等類似用途部分。	備面積，室內停車空間面積、騎樓及機械房、變電室、直通樓梯間、 <u>電梯間</u> 、蓄水池及屋頂突出物面積等類似用途部分。	
---	--	--

1. 查建築技術規則建築設計施工編尚無「電梯間」用語定義；次查同編第一條第四十六款：「升降機道：建築物供升降機箱運行之垂直空間。」，及同編條第四十七款：「升降機間：升降機廂駐停於建築物各樓層時，供使用者進出及等待搭乘等之空間」。故「電梯間」範圍檢討於現行執行上，建築師設計簽證及建築主管機關常對應爰引「升降機道」及「升降機間」檢討該章免計樓地板面積，具合理性，且執行多年。
2. 且查同章第一〇六條亦將「升降機間」排除於建築物高度超過 10 層樓以上部分應設置緊急用升降機之檢討範圍。同章規範宜具一致性。
3. 另查 鈞部 85 年 9 月 14 日台內營字第 8584874 號函釋說明二、(三)：「本編第 162 條所謂『梯廳』，係指各樓層升降機口與樓梯梯級終端相互間或升降機口、樓梯梯級終端至專有部份或至避難層共同出入口間，供共同使用之等候、通行空間，且任一方向之淨尺寸大於二公尺部分」，與實務上「電梯間」檢討範圍相近，似可納為研議「電梯間」認定範圍之參考。
4. 考量法規適用安定性、同章法令一致性及統一用語減少疑義，謹建請修正第八十九條第五款「電梯間」，將「電梯

間」修正為「升降機道及升降機間」。

(三) 鬆綁1500平方公尺以下小基地50輛以上法定停車位需設置雙車道之規定。

茲據同業長期反映，102年7月1日實施之建築技術規則建築設計施工編第六〇條規定，基地面積1500平方公尺以下若車位數逾50輛者應設雙車道，於實務執行上造成部份基地適用困難，謹陳請惠予檢討鬆綁。建議修正條文與說明如下：

本會建議修正條文	現行條文	修正理由
<p>第 60 條</p> <p>停車空間及其應留設供汽車進出用之車道，規定如下：</p> <p>…（略）</p> <p><u>六、車道寬度規定如下：</u></p> <p><u>（一）車道供雙向通行且服務車位數未達五十輛者，得為單車道寬度；五十輛以上者，自第五十輛車位至汽車進出口及汽車進出口至道路間之通路寬度，應為雙車道寬度。但基地面積未達一五〇〇平方公尺或基地無法依規定設置迴轉空間者，如車道供雙向通行且服務車位數未達一〇〇輛，得為單車道寬度。</u></p>	<p>第 60 條</p> <p>停車空間及其應留設供汽車進出用之車道，規定如下：</p> <p>…（略）</p> <p>六、車道供雙向通行且服務車位數未達五十輛者，得為單車道寬度；五十輛以上者，自第五十輛車位至汽車進出口及汽車進出口至道路間之通路寬度，應為雙車道寬度。但汽車進口及出口分別設置且供單向通行者，其進口及出口得為單車道寬度。</p> <p>…（略）</p>	<p>考量現代科技與管理技術已臻至成熟，可藉由出車警示裝置及出車管理計畫改善單車道會車疑慮，且垂直停車位前方車道深度已修正加寬為6公尺，會車停等無虞，爰建議「基地面積未達一五〇〇平方公尺或基地無法依規定設置迴轉空間者，如車道供雙向通行且服務車位數未達一</p>

<p><u>(二)</u> 汽車進口及出口分別設置且供單向通行者，其進口及出口得為單車道寬度。 … (略)</p>		<p>○○輛，得為單車道寬度。」</p>
---	--	----------------------

1. 老舊市區（例如萬華區、大同區）土地整合困難，基地規模較小，或是地界形狀曲折，因法定容積較高，法定車位原即較多，依照上揭規定設置雙車道確有困難。法定停車數量超過 50 輛之居住用途建築物，依旨揭規則同編第 59 條規定推算，總樓地板面積為 8000 平方公尺；若以臺北市土地使用分區管制自治條例第 86 條之 1 規定，多戶住宅總樓地板面積 6000 平方公尺者即須設置 50 輛停車位。再以臺北市商業區為例，商二（容積率 630%）、商三（容積率 560%）及商四（容積率 800%）基地面積分別達到 952 平方公尺、1071 平方公尺及 750 平方公尺時，就要設置 50 輛停車位；地下室開挖率 70%時，地下室開挖面積僅 525 平方公尺。為符合上述規定，屢見加深開挖至地下五層、六層，甚至有地下九層始能符合之案例。
2. 且就單一進出口且非機械式停車案例，實際配置地下室停車空間任一邊最小寬度應大於 22.2 公尺（舉例：0.6 連續壁+5.5 車道+5*2 內側曲線半徑+5.5 車道+0.6 連續壁，單位：公尺），才能符合建築技術規則車道寬度及車道內側曲線半徑規定，故前述規模較小基地若寬深未達 25 公尺，於實務上確有設置雙車道困難，遑論地界形狀曲折者。
3. 就基地規模、形狀難以配置雙車道之建築基地，因增加地下樓層數及開挖深度始可滿足需求，勢將引導其設置汽車升降機。然而使用汽車升降機之通行效率遠比設置單車道

者低，且汽車升降機除了違反綠建築節能減廢原則外，「錯車停等頻率及時間」亦比單車道更加嚴重，更存在人員或車輛跌落機坑風險。因此，規劃會車彎及搭配良善管理供雙向通行之單車道相較於升降機設備，應更有利交通、環保、安全與合理設計。

4. 綜上，考量現代科技與管理技術已臻至成熟，可藉由出車警示裝置及出車管理計畫改善單車道會車疑慮，且垂直停車位前方車道深度已修正加寬為 6 公尺，會車停等無虞，爰建議「基地面積未達一五〇〇平方公尺或基地無法依規定設置迴轉空間者，如車道供雙向通行且服務車位數未達一〇〇輛，得為單車道寬度」。

＜建議八＞因「地下層原核准及放寬之容積率或樓地板面積，重建時僅能配置於地下層(以北市為例)」規定，造成深開挖或容積未能有效使用，建請宜邀集直轄市、縣(市)主管機關研商解決機制。＜內政部、營建署＞

說明：

茲以「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理準則」為例，規定建蔽率及容積率得依原有合法建築物之建蔽率(或建築面積)及總樓地板面積辦理。但地面以下之樓地板面積不得移置地面興建。惟早期地下室興建樓地板面積均為 100%，如今個別都市計畫及土地使用管制自治條例分別訂有建蔽率及開挖率等規範，致重建後無法滿足地主分回之需求，造成整合困難，及地主參與重建意願低等情事，建議內政部邀集直轄市、縣(市)主管機關共同研商解決機制，以加速更新、危老重建推動。

＜建議九＞營建工程長期嚴重缺工，建請勞動部檢討鬆綁相關法規，開放一般營造業外籍勞工配額，並簡化招募外籍勞工申請程序。＜勞動部＞

說明：

- （一）目前業界普遍反映面臨嚴重缺工問題，因勞動力需求不能補足，影響民間建案完工交屋期程。而營建工程（包含公共工程及民間工程）屬勞力密集、工作粗重之產業，勞工需求量大。但是近年來國內年輕勞工多不願從事勞力粗重工作，政府雖積極透過技職訓練及鼓勵聘用本國籍勞工期補足人力，但目前透過就業服務中心求才結果，即便全部錄用就業服務中心媒介之求職者，仍然解決不了缺工問題。
- （二）營造業人力逐漸走向高齡化，加上流動率高，導致營造業長期勞工短缺且日益嚴重，目前本國勞工從事營造業工作意願低落，引進外籍勞工並無排擠本國籍勞工工作機會之問題。營造業引進外勞需求實係基於本國勞工不願從事粗重工作，若政策過度限制營造業引進外勞，對勞工需求量大的營建工程產業來說，缺工的問題不僅影響民間及公共工程的完工期程及品質，衝擊產業發展，也關係國家的整體競爭力。

(三) 根據 2017 年中小企業白皮書的統計，營建工程業廠商家數為 12 萬 2044 家，為排行第 4 大規模的行業。另根據勞動部勞力發展署最新統計，截至 108 年 6 月底，全國外籍勞工總人數為 70 萬 7954 人，其中產業外籍勞工 45 萬 0425 人，營建工程僅限百億工程專案核准外籍勞工 4093 人，僅佔全國外籍勞工總人數 0.58% 及產業外籍勞工總人數 1%。營建工程業使用外籍勞工人數遠不及包含製造業在內的其他產業，顯見目前營造業引進外籍勞工相關規定有必要檢討鬆綁。

(四) 建請勞動部檢討鬆綁相關法規，開放一般營造業外籍勞工配額，並簡化招募外籍勞工申請程序，改善營建工程長期嚴重缺工。

＜建議十＞ 「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項」第

11、19 點有關不含電弧爐碴(石)規定，建議於完成廢棄物再

利用落實管制、廠商提供品質保證及建立檢測標準等配套機

制前，宜予暫緩實施，以免衍生交易糾紛。

＜內政部、行政院消保

處、經濟部＞

說明：

(一)查電弧爐碴(石)屬經濟部「事業廢棄物再利用管理辦法」

管制之事業廢棄物，若源頭控管無虞，理應無流入砂石

供料市場進而摻入結構用預拌混凝土之可能。

(二)查建方需負起造人及賣方 15 年保固責任，絕不會故意

將爐碴(石)用在建物結構本體。內政部 108 年 5 月 2 日

公告修正「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項」，

增訂電弧爐煉鋼爐碴(石)禁用規定，並得做為買方主張

停止貸款撥付出條件，並自 108 年 11 月 1 日生效案，

建築業為因應上揭規定實施，目前已開始要求混凝土廠

商出具不含爐碴(石)證明。今接獲預拌混凝土公會 108

年 7 月 11 日專函建議會員不宜開具未含電弧爐煉鋼爐

碴(石)證明文件，若連混凝土廠商出具不含爐碴(石)證

明基本要求都有困難，恐讓預售屋賣方於完工後面臨鉅

大資金風險，引發同業高度疑懼。

(三)查內政部為回應處理預拌混凝土公會 108 年 7 月 11 日專函，亦已於 108 年 7 月 30 函請營建署督促相關業者，並請經濟部標準檢驗局研議制定檢測國家標準，作為實施該新增規定之配套。

(四)鑒於政府及業界對該新規定之實施均仍存在疑慮，尚待建立相關配套。為避免權責不明造成不必要之消費糾紛，謹建請「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項」第 11、19 點有關「電弧爐煉鋼爐渣(石)」規定應先建立完整配套機制，再予實施。

＜建議十一＞**建築技術規則建築施工編第 46 條之 6「分戶樓板衝擊音隔音構造」建議於 109 年 7 月 1 日起先試辦 3 年，確定工法可行及材料供應無虞後，再予實施。**＜內政部、營建署＞

說明：

- （一）強制所有建案都要採用緩衝材來降低噪音之做法，於以傳統磁磚施工加入緩衝材方式，尚無法確認後續使用時是否會產生膨拱情形，也沒有一套標準的施工方法供業界依循，日後只會產生更多消費糾紛！建議應先研議適當工法並確保市面上緩衝材供應無虞，方能避免交易糾紛、確保居住品質。
- （二）為確保工法可行及國內相關材料供應無虞，以利政策順利推動，建議建築技術規則建築設計施工編第 46 條之 6 分戶樓板衝擊音隔音構造於 109 年 7 月 1 日起先試辦 3 年，倘已能確認施工步驟技術，確保工法能達到一致施工品質，及材料供應充足價格合理，再予正式實施。

＜建議十二＞修正「地價及標準地價評議委員會組織規程」

第 4 條及「不動產評價委員會組織規程」第 3 條規定，植入

遴聘「不動產開發公會代表一人」為委員，參與提供產業界

意見，健全不動產評價制度。＜內政部、財政部＞

>

說明：

（一）建築開發業長期從事土地及興建成本評估、開發及銷售，故對於不動產地段、價格及建築成本等之評價具有相當豐富敏銳之經驗。

（二）建議修正「地價及標準地價評議委員會組織規程」第 4 條及「不動產評價委員會組織規程」第 3 條規定，各植入遴聘「不動產開發商業同業公會代表一人」為地價評議委員會委員及不動產評價委員會委員，俾提供相關專業意見，必有助於強化該委員會組成之完備性、代表性及功能性，健全不動產評價制度。

＜建議十三＞**建請參考「高雄厝、台中厝」規定研修建築技術規則，鼓勵引導建築物朝低碳、綠能及通用化設計發展。**

＜內政部、營建署＞

說明：

- （一）高雄市政府依地方制度法授權地方自治權限，於 103 年 9 月 4 日發布實施「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」，並經報請行政院於 104 年 4 月 29 日備查。
- （二）該辦法提出「綠化景觀陽臺」、「通用化設計浴廁及交誼空間」、「綠能設施」等相關設計規範，依該設計規定設置者給予免計建築物高度、建築面積及容積，引導打造低碳宜居、符合高雄環境特色的「高雄厝」。例如：以綠化「景觀陽臺」突破「建築技術規則」陽台二公尺深度限制，除打造垂直森林，也減少陽光直射室內、降低室內空調用電；為因應高齡社會無障礙需求，引導設置「通用化設計」之浴廁及交誼空間等。
- （三）根據高雄市政府工務局統計，自 103 年 9 月 4 日公布實施高雄厝設計及鼓勵回饋辦法迄 107 年 6 月底，以高雄厝設計並領得建造執照數量已達 775 件，共 32,574 戶，綠化面積達 20 萬平方公尺，相當於 2 個凹仔底森林公

園；通用化設計浴廁：面積達 33,943 平方公尺；通用化交誼室及升降機：面積達 6,766 平方公尺；屋前綠能設施 22,270 平方公尺，屋後綠能設施 1,594 平方公尺。累計歷年(自 101 年起)依法設置屋頂綠化面積已達 31 萬平方公尺(相當於 46.5 座標準足球場綠化面積)，換算每年減少 CO2 排放量為 6,200 公噸(相當於 15.5 座大安森林公園年吸碳量)。該高雄厝計畫推動成效顯著，台中市及屏東縣已研議跟進辦理。台中市已於 108 年 3 月 26 日發布施行臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」。

- (四) 謹建請，參考「高雄厝、台中厝」相關規定，研修「建築技術規則」，採行鼓勵措施引導建築物朝低碳、綠能及通用化設計發展。

涉 及 法 律 修 正

【涉及法律修正】

＜建議十四＞ 檢討房地合一稅制，建議修正所得稅法第 14 條之 4 規定，包括：考量土增稅與所得稅重複課徵，建議調降(減半)房地合一所得稅率：外資永恆重稅(35%)將阻礙外資投資與置產意願，建議修正外資比照國人稅率。＜財政部＞

說明：

(一) 與不動產有關之稅捐包括土地增值稅、房地合一實價課徵所得稅、契稅、地價稅、房屋稅、印花稅、營業稅、遺產稅、贈與稅、登記規費等，可以說既多且重。

(二) 考量土增稅與所得稅重複課徵，建議房地合一所得稅率允以調降(減半)。

1. 2016 年我國實施房地合一實價課徵所得稅，三年多來市場成交量大幅萎縮，2016 年房屋交易量大幅萎縮到只剩下 24.5 萬件，創下史上最低；2017、2018 年交易量雖稍有回溫，也僅有相對低量的 26.6 萬件及 28.5 萬件，市場動能還是明顯不足。

2. 況且我國不動產相關稅負原即既多且重，如今新增房地合一實價課徵所得稅，修法未同步處理土地稅法第一條明定「土地稅分為地價稅、田賦及土地增值稅」、

所得稅法第四條第十六款明定「個人及營利事業出售土地」免稅，及憲法俾一百四十三條規定「土地價值非因施以勞力資本而增加者，應由國家徵收土地增值稅」等規定致多所扞格，各界常有「違法違憲」及「重複課徵」之質疑。

3. 顯然，房地合一稅高稅率及不合理稅制已成為阻礙房地產正常交易量的關鍵因素。又，根據 Haig-Simons 概括性所得的概念，土地移轉所發生之增益為所得，本應列入所得稅課徵範圍內，但由於憲法土地增值稅漲價歸公政策，將土地漲價自所得中分離出來，獨立課徵土地增值稅，該土地增值稅實際上是「所得稅的分離課稅」，兩稅併課，全世界僅台灣獨有。

(三) 另者，個人持有期間所繳的房屋稅、地價稅、房貸利息等，均不能列為成本費用扣除，為符合量能課稅，亦宜降低稅率，以照顧民眾。且根據土地稅法第 33 條第 5 項規定：「全國平均之公告土地現值調整達一般正常交易價格百分之九十以上時，第一項稅率應檢討修正」，現況自 105 年開始，公告土地現值占一般正常交易價格百分比已達百分之九十以上，稅率依法自宜調整修正。

(四)為使景氣能予持續、徹底改善經濟體質，並求稅制合理、公平化，建請：土地增值稅未廢除前，房地合一所得稅率先予減半徵收。

(五)外資永恆重稅將阻礙外資投資與置產意願，建議修正外資比照國人稅率。

1. 房地合一實價課徵所得稅中，房地合一稅持有 1 年以內交易課以高達 45%所得稅，超過現行綜所稅最高稅率；外國人或外商不論房地產持有多久，於出售時至少課徵 35%稅率，阻卻外資投資與置產意願(外資永恆重稅)，任何在土地增值稅促進地利之減免，於房地合一所得稅皆無，形同自閉於全球化市場外，且違反 WTO 平等互惠原則；本國人民持有 2 年內之交易，也要課以 45%~35%之稅率；本國人民中長期持有超過 10 年出售稅率仍要 15%，稅負仍然偏重。實務上，不論本國人民或外資，房屋持有 10 年以上應非屬投機炒作，不宜再課以重稅，才能促進不動產流動、建置友善招商環境。
2. 為使景氣能予持續、徹底改善經濟體質，並求稅制合理、公平化，建請：取消外資永恆重稅(45%~35%)應比照國人稅率。

＜建議十五＞**檢討房屋稅制，包括：自用住宅 1 戶者得免課徵房屋稅；明確排除「起造人興建待售房屋(係存貨而非屬囤房性質)」囤房稅率之適用；路段率及地價稅形成重複反映，建議取消路段率。**＜財政部＞

說明：

(一) 建議自用住宅 1 戶者得免課徵房屋稅。

自用住宅是安身立命的基本人權，且土地稅法 187 條早規定建物改良物為自用住宅時免予課稅，建議修正房屋稅條例第 15 條規定，讓自用住宅 1 戶者得免課徵房屋稅。人類擁有遮風蔽雨的居所，是基本人權，也是聯合國人權宣言第廿五條及一九六六年經社人權公約所保障。我國憲法第十五條保障人民的財產權，因此原則上人民不應單純因對財產有「所有權」而被課稅。房屋，尤其是自用的房屋，彰顯安身立命的基本人權，因此我國土地法第一八七條早就規定：建築改良物為自住房屋時，免予徵稅。建議讓民眾自用住宅 1 戶者得免課徵房屋稅。

(二) 明確排除「起造人興建待售房屋(係存貨而非屬囤房性質)」囤房稅率之適用。

1. 同一結構、相同樓層之建造成本相差不大，房價差異是在土地區位。近年來房屋稅稅基突然暴漲，再依據修正房屋稅條例第 5 條規定訂定差別稅率，乘數效果下亦大幅調高。以臺北市為例，在 103 年「房屋構造標準單價」一次調高為原來的 2~3 倍、「路段調整率」也是 2~3 倍、「高級住宅加成率」3~4 倍，再加上非自住之住家用房屋採「差別稅率」調高為原來的 2 或 3 倍，各項倍數相乘下，臺北市的房屋稅呈現高倍數調漲。而且路段率只要超過 200%，臺北市的房屋評定現值舊已經高於實際造價，造成房屋稅暴漲，都更案從舊房子的低房屋稅，到都更後新房屋，會突然暴漲 10 幾倍，除轉嫁加重承租居住或營生者負擔外，亦成為推動都更的障礙。屋稅稅基大幅提高後，房屋稅條例所規範之稅率並未配合檢討調降，造成民眾負擔稅賦過重，實已產生嚴重影響，實有必要重新檢討調降稅率，以維持持有稅穩定合理。
2. 2. 而近期國發會公共政策網路參與平台民眾提案「應課徵空屋稅」乙案，主張由中央修法限定一個家庭只能有一間房，超過則課徵房價之 20%~30% 以上重稅，民眾不但無法負擔，且形同課稅五年沒收財產，恐引發廣大民

怨，建請 鈞院督導財政部審慎評估處理。

3. 另者，起造人或建設公司興建房屋之目的旨在出售，起造人生產之新屋為待售商品，屬商品存貨之性質，並非囤房；且查財政部 106 年 1 月 13 日函釋內容，列舉本會陳情「起造人興建房屋係以銷售為目的，其生產之新屋屬商品存貨，非囤房性質」例，明示「如不具囤房性質，其房屋稅徵收率宜從最低法定稅率 1.5%起考量；如認屬囤房性質，亦應有合理認定標準」，由各地方政據以檢討修正房屋稅徵收率。顯見起造人興建待售房屋具存貨性質，與囤房稅課徵對象有別。是以，財政部研議處理上揭提案，現行房屋稅條例第五條已具機制，不宜再擴大或提高稅率，起造人興建待售房屋係存貨而非屬囤房，建請應明確排除適用。

(三) 路段率及地價稅形成重複反映，建議取消路段率。

近年公告地價已大幅調漲，路段率卻未同步調整，形成重複反映，甚且路段率只要超過 200%，以台北市為例，將造成房屋評定現值高於實際造價。為符房屋稅條例第 11 條第 1 項第 3 款「減除地價」之立法旨意及公告地價大幅調漲之情事變更，建議取消路段率，可讓全民普遍受惠。

＜建議十六＞ 「都市危險及老舊建築物加速重建條例」修正建議，包括：讓時程獎勵延長 3 年；因合併鄰地面積限制，致生欲合併鄰地須辦理分割但不能辦理分割或土地分割後剩餘土地無法單獨建築使用(畸零地)等情事，建議得排除適用該合併面積之限制；建築基地臨接之任一計畫道路、現有巷道或境界線退縮一定淨寬建築者，即依照退縮情形彈性給予獎勵容積。＜內政部、營建署＞

說明：

- （一）危老高度及住宅區建蔽率放寬須待法制或民意機關修正自治條例程序，建議修正「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 6 條規定，讓時程獎勵延長 3 年。
1. 本重建條例前於 106 年 5 月 10 日公布施行，依第 6 條第 2 項規定：「本條例施行後三年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積百分之十之獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制。」時程獎勵之適用係截至 109 年 5 月 9 日止。另第 7 條規定，建築物高度及住宅區建蔽率得酌予放寬；其標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。惟以台北市為例，上開授權放寬規範係於「臺北市土地使用分區管制自治條例」增訂之，

其俟市議會 3 讀審議通過並修正公布後(107 年 11 月 21 日)，已逾上開時程獎勵適用(3 年 10%)之一半時程。

2. 危老重建同意門檻為 100% (包含公有地)，但實務上公有土地無法出具同意書。又，國有土地雖已可循「國家住宅及都市更新中心參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法」辦理，惟尚待落實、執行，且若夾雜非國有之其他公有土地，仍待建構可行機制。
3. 更新或重建之辦理，最大困難係在於整合。又，危老須徵得同意門檻之對象並未如同都更條例得予排除部分對象之適用，故更需耗費多時整合之。綜上，為落實鼓勵加速危險老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，建議時程獎勵實施年限延長 3 年。
4. 建議修正條文與說明如下：

本會建議修正條文	現行條文	修正理由
第六條 ……。 本條例施行後 <u>六</u> 年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積百分之十之獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制。 ……。	第六條 ……。 本條例施行後 <u>三</u> 年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積百分之十之獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之	危老建物高度及住宅區建蔽率之放寬係授權直轄市、縣(市)主管機關訂之。惟舉台北市為例，上開授權放寬規範應係於「臺北市土

	<p>限制。</p> <p>.....。</p>	<p>地使用分區管制自治條例」增訂之，故俟議會3讀審議通過並修正公布後，時程獎勵適用期限已逾一半。又，危老重建同意門檻為100%，不同都更條例多數決之精神，及得有排除計入同意比之對象，且實務上涉及國有土地雖已可循「國家住宅及都市更新中心參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法」辦理，惟尚待落實、執行；若夾雜非國有之其他公有土地，亦仍待建構可行機制。為落實原立法目的，並鼓勵整合達100%，建議時程獎勵實施年限得再予延長3年。</p>
--	--------------------------	---

(二) 因合併鄰地面積限制，致生欲合併鄰地須辦理分割但不能辦理分割或土地分割後剩餘土地無法單獨建築使用(畸零地)等情事，建議得排除適用該合併面積之限制。

1. 現行危老基地擬合併鄰地，卻因合併鄰地面積限制被迫分割畸零地或涉法空分割疑義，造成土地細碎閒置，不利整體市容美化。為促成土地整體開發有效利用，帶動都市及經濟發展及達成本重建條例加速防災都更、改善居住環境與提升國民生活品質等立法意旨及加速危險老舊建物重建目標，建議修正「鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積之規定」為「前項合法建築物重建時，得合併鄰接不超過該建築物基地面積之其他建築物基地或土地辦理。但因合併面積限制致建築基地須辦理分割、依法不能辦理分割或土地分割後剩餘土地無法單獨建築使用時，得併同辦理」。

2. 建議修正條文與說明如下：

本會建議修正條文	現行條文	修正說明
<p>第三條 ...</p> <p>前項合法建築物重建時，得合併鄰接<u>不超過該建築物基地面積之其他建築物基地或土地辦理。但因合併面積限制致建築基地須辦理分割、依法不能辦理分割或土地分割後剩餘土地無法單獨建築使用時，得併同辦理。</u></p> <p>.....。</p>	<p>第三條 ...</p> <p>前項合法建築物重建時，得合併鄰接<u>之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。</u></p> <p>.....。</p>	<p>現行危老基地因合併鄰地面積限制被迫分割畸零地或涉法空分割疑義，造成土地細碎閒置，不利整體市容美化。為加速危險老舊建物重建目標，及促成土地整體開發有效利用，建議應予修正第 2 項合併鄰接建築物基地或土地面積之限制。</p>

(三) 建築基地臨接之任一計畫道路、現有巷道或境界線退

縮一定淨寬建築者，即依照退縮情形彈性給予獎勵容積。

1. 建築基地退縮建築者之容積獎勵係屬都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第 12 條所規範應優先申請之獎勵項目，雖內政部營建署前業以 106 年 8 月 31 日內授營更字第 1060812586 號函釋在案(略以)：「倘個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能(而非

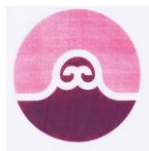
不願)優先申請本辦法第三條或第五條獎勵時，因涉關個案審查執行事項，請直轄市、縣(市)主管機關本於權責妥處。」，惟各申請重建案之建築基地條件多元，其未必均能滿足臨接之計畫道路、現有巷道或境界線每面均退縮建築之規定。

2. 考量本條例立法意旨，及鼓勵加速辦理危險老舊建物重建等目標，建議鬆綁本獎勵項目為建築基地臨接之任一計畫道路、現有巷道或境界線退縮一定淨寬建築者，即依照退縮情形彈性給予獎勵容積，以提供設計彈性。
3. 建議修正「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」

第五條條文及說明如下：

本會建議修正條文	現行條文	修正說明
<p>第五條 建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：</p> <p>一、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道：<u>基準容積百分之四。</u></p>	<p>第五條 建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：</p> <p>一、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及</p>	<p>一、本獎勵依本辦法第12條規定，係屬須優先申請之獎勵項目，倘申請後仍未達本條例第6條第1項所訂上限者，始得申請本辦法第7條至第10條之容積獎勵。</p> <p>二、雖內政部營建署前業以106年8月31日內授營更字第1060812586號函釋在案(略以)：「倘個案因都市計畫、土地使</p>

<p>二、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道：<u>基準容積百分之二。</u></p> <p>三、鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計：<u>每側基準容積百分之二。</u></p> <p>.....。</p>	<p>設置無遮簷人行步道，<u>且</u>與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計：<u>基準容積百分之八。</u></p> <p>二、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，<u>且</u>與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計：<u>基準容積百分之十。</u></p> <p>.....。</p>	<p>用管制或基地條件有特殊情形致不能(而非不願)優先申請本辦法第三條或第五條獎勵時，因涉關個案審查執行事項，請直轄市、縣(市)主管機關本於權責妥處。」，惟各申請重建案之建築基地條件多元，其未必能滿足臨接之計畫道路、現有巷道或境界線四周均退縮建築之規定。</p> <p>三、考量本條例立法意旨，及鼓勵加速辦理危險老舊建物重建等目標，建議本項獎勵修正為建築基地臨接之任一計畫道路、現有巷道或境界線退縮一定淨寬建築者，即依照退縮情形彈性給予獎勵容積，以提供設計彈性。</p>
--	---	---



中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會 台北市 (106) 安和路一段 29 號 8 樓

電話 : (02) 27405665 代表號 傳真 : (02) 27405668

網址 : <http://www.fredaroc.org.tw/>

