大台南不動產開發公會
日期: 109. 6. 15
109年度收文字號第0256號

# 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.會員代表暨各會員團體.榮譽會員團體

發文日期：中華民國109年6月10日
發文字號：(109) 臺省動開倫字第013號
速別：普通

主　旨：檢送本會第9屆第10次理監事聯席會議紀錄(詳如附件)，請查照。

理事長 黃啓倫

擬：轉會理監事會
網站公告
電郵周知會員

# 臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會
## 第9屆第10次理監事聯席會議紀錄

一.時間：中華民國109年5月31日（星期日）下午5時正

二.地點：溪頭米堤大飯店/B1漢宮廳

（南投縣鹿谷鄉內湖村米堤街1號/電話:049-2612222）

三.出席人員：

理 事 長:黃啟倫

副理事長: 黃瑞明.黃文忠

常務理事：吳政芳.游禮信.郭嘉昌.陳明賢

理　　事：吳水富.鄭聚然.沈林傑.戴聰和.李國宏.李秋梅.柳皓瀚.韓華光.劉守禮.鄭美瑤.黃正賢.陳有安.黃錦地.楊國志

監事會召集人：王世賢

常務監事：王復鎗.鄭可熙

監　　事：余基明.孫啟峰.賴正義.邱奕勝.陳茂盛.洪文朗

四.請假人員:

副理事長: 李明石

常務理事：呂冠衡.鄭忠明. 吳國寶

理　　事：賴春重.呂曜宇.朱彥龍.李俊德.黃河鑫. 林宏程.陳崇堅.張景皓

監　　事：陳建富.王木源

五.列席(指導)人員:

| | |
|---|---|
| 桃園市不動產開發公會 | 李理事長文科 |
| 桃園市不動產開發公會 | 邱名譽理事長志揚 |
| 台中市不動產開發公會 | 邱名譽理事長崇喆 |
| 大台中不動產開發公會 | 王理事長至亮 |
| 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 | 詹理事長雅喨 |
| 高雄市不動產開發公會 | 黃理事長烱輝 |
| 高雄市不動產開發公會 | 張名譽理事長永義 |
| 大高雄不動產開發公會 | 林理事長詠盛 |
| 大高雄不動產開發公會 | 卓名譽理事長永富 |

| | |
|---|---|
| 金門縣不動產開發公會 | 王理事長立邦 |
| 雲林縣不動產開發公會 | 張理事長登陸 |
| 米堤大飯店 | 李總經理麗裕 |
| 桃園市不動產開發公會 | 林宗良秘書長 |
| 新竹縣不動產開發公會 | 王靖元秘書長 |
| 苗栗縣不動產開發公會 | 黃震旭秘書長 |
| 台中市不動產開發公會 | 李佳蕙秘書長 |
| 大台中不動產開發公會 | 賴孟祺秘書長 |
| 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 |
| 台南市不動產開發公會 | 許治中秘書長 |
| 大台南不動產開發公會 | 楊勢煌秘書長 |
| 屏東縣不動產開發公會 | 陳建宏秘書長 |
| 台東縣不動產開發公會 | 吳明昌秘書長 |
| 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 |
| 基隆市不動產開發公會 | 黃品捷秘書長 |

六. 主席：黃理事長啟倫　　紀錄:黃榮昌秘書長

七. 應到理事 33 人. 實到 21 人. 監事 11 人，實到 9 人，均各超過法定半數，主席正式宣布開會

八. 主席致詞：

過去的三個月大家可能都悶壞了，為了防疫自律成功，請大家給自己一個鼓勵的掌聲，非常感謝中部五縣市公會的用心安排「溪頭」，這的確是一個很好. 很健康. 很療癒的好地方，所以今天的出席相當踴躍，最為難得的是桃園市等 8 個榮譽團體的理事長都非常賞臉，全員到齊，個人的確感謝萬分，另外也藉這個機會恭喜金門縣王理事長立邦兄「弄瓦之喜」，更感謝他致送的彌月蛋糕，還有一併感謝苗栗縣鄭名譽理事長聚然兄的健康口罩，南投縣及作東團體的伴手禮，還有這段期間跟我一起併肩作戰的炯輝. 詠盛. 雅喨. 冠衡. 文科等諸位理事長。

九.報告事項：

（一）109年2~5月份會務工作報告(詳附件一)

（二)上次會議決議案執行情形報告(詳附件二)

十.討論事項：

第一案　　提案單位:本會理監事會

案　由：請審核本會109年度1~4月份經費收支帳項案（詳附件三)。

說　明：

一.依工商團體財務處理辦法規定辦理。

二.本會109年度1~4月份經費收支帳項，均按月整理登帳呈理事長核閱，本(5)月25日並送請王監事會召集人世賢代表監事會審核無訛。

決　議：審核通過，公布會員代表、會員(榮譽)團體週知。

第二案　　提案單位:本會理監事會

案　由：請研議修正本會章程第十三條案。

說　明：

一.依會員團體建議辦理。

二.本會章程第十三條條文修正對照表如次:

| 修正後條文 | 原條文 |
|---|---|
| 第十三條:<br>本會會員選派之會員代表至少為三名，並以十五名為上限，每年並應繳常年會費新台幣4萬5仟元~22萬5千元。 | 第十三條:<br>本會會員選派之會員代表至少為5名，並以10名為上限，每年並應繳交常年會費新台幣7萬5千元～15萬元。 |

三.考量公平起見，配合本會章程第十三條之修正，建議各會員團體選派會員代表數及分配理監事席次擬案如次:敬請研議是否妥適。

| 會員團體名稱 | 現在推派會員代表數 | 擔任理監事席次 | | 建議修正後推派會員代表數 | 下屆分配理監事席次 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 正選 | 候補 | | 正選 | 候補 |
| 花蓮縣 | 6 | 3 | 1 | 10 | 3 | 1 |
| 宜蘭縣 | 7 | 3 | 1 | 10 | 3 | 1 |
| 基隆市 | 5 | 1 | 1 | 3 | 1 | 0 |
| 新竹市 | 10 | 5 | 1 | 15 | 5 | 1 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 新竹縣 | 10 | 5 | 1 | 15 | 5 | 1 |
| 苗栗縣 | 10 | 5 | 1 | 15 | 5 | 1 |
| 南投縣 | 7 | 3 | 1 | 10 | 3 | 1 |
| 彰化縣 | 10 | 4 | 2 | 15 | 5 | 1 |
| 雲林縣 | 10 | 5 | 1 | 15 | 5 | 1 |
| 嘉義市 | 9 | 3 | 1 | 10 | 3 | 1 |
| 嘉義縣 | 3 | 1 | 0 | 5 | 1 | 1 |
| 屏東縣 | 10 | 3 | 2 | 15 | 4 | 2 |
| 台東縣 | 6 | 3 | 1 | 5 | 1 | 2 |
| 合　計 | 103 人 | 44 人 | 14 人 | 143 人 | 44 人 | 14 人 |

附註:

一. 每一位會員代表仍維持繳交各該年度常年會費 15000 元。

二. 原則上每一會員團體推派 5 位會員代表，就分配一席理監事。

三. 各會員團體推派會員代表數，請以「5 個人」的倍數推派。

四. 所謂候補理監事係呈報內政部文時才會有所區隔，對內均稱理監事，享受權利義務亦無任何軒輊，惟如何分配請授權省理事長決定。

五. 各會員團體推派會員代表數請由各公會理事長自行決定。

決　議：請各位理監事.各會員團體理事長先行研議，補提下次會議討論。

第三案　　提案單位：本會理監事會

案　由：請重新議定本會召開第 9 屆第 3 次會員代表大會時間、地點及主要議程等相關事宜案。

說　明：

一. 本會原訂今(109)年 3 月 27 日(星期五)下午 2 時 30 分~6 時，假高雄市林皇宮花園酒店/3 樓樂林廳(高雄市鼓山區博愛二路 99 號)，召開第 9 屆第 3 次會員代表大會。後因受「新冠疫情」影響，導致本會會員代表大會一直順延下來，直至日前「新冠疫情」已趨于緩和，各種大型聚會與活動不僅逐次解禁並有鼓勵之現象。

二.目前已有暫定召開會員大會之會員(榮譽)團體等計有:

(一) 5月29日(五) 新竹市公會10-3會員大會
(二) 5月31日(日) 省聯合會9-10理監事會
(三) 6月12日(五) 南投縣公會9-2大會
(四) 7月09日(四) 彰化縣公會10-1大會(暫定)
(五) 7月13日(一) 雲林縣公會 13-3會員大會
(六) 7月16日(四) 桃園市公會會員大會
(七) 7月17日(五) 新北市公會4-1會員大會/選舉(暫定)
(八) 7月24日(五) 大高雄公會11-2會員大會
(九) 7月29日(三) 高雄市公會大會
(十) 8月04日(二) 大台中公會會員大會
(十一) 8月13日(四) 嘉義市公會10-3會員大會
(十二) 8月14日(五) 苗栗縣公會11-2會員大會
(十三) 8月19日(三) 新竹縣公會5-3會員大會
(十四) 8月21日(五) 台中市公會會員大會
(十五) 9月04日(五) 台東縣公會4-1會員大會
(十六) 9月08日(二) 大台南公會10-2會員大會

三.本會召開第9屆第3次會員代表大會召開時間、地點等相關事宜擬案如次:

(一) 大會時間:擬建議於今(109)年7月31日(星期五)下午3時30分～6時30分召開
(包括專題演講90分鐘)

(二) 大會地點:考量本會理監事.會員代表均來自全省各市縣,爰,交通便利性列為首要之考量,擬仍建議假林皇宮/3 樓樂林廳(高雄市鼓山區博愛二路99號)召開,跟第9屆第2次會員代表大會同一酒店(場地已預留)。

(三) 主要議程沒變,惟專題演講部分,請授權理事長決定。

四.其他與本會第9屆第3次會員代表大會有關之未盡事宜,擬建議「授權理事長決定」。

決 議:謹訂於今(109)年7月31日(星期五)下午3時30分~6時30分,假高雄市林皇宮花園酒店/3樓樂林廳,召開本會第9屆第3次會員代表大會,餘照案通過。

第四案　　提案單位：本會理監事會

案　由：請議定本會召開第9屆第11次(即下次)理監事聯席會議時間、地點及會後理監事聯誼負責共同作東等相關事宜案。

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(5月31日)召開第9屆第10次理監事聯席會議，爰，祇要在今(109)年9月中旬前召開下次理監事聯席會議，即洵屬合乎規定。

三. 109.2.6本會召開第9屆第9次理監事聯席會議時，承蒙呂常務理事冠衡(嘉義市不動產開發公會理事長)盛情邀約，希望第9屆第11次理監事聯席會議能到嘉義來召開，該公會並非常樂意來負責主辦工作。

四. 第9屆第11次理監事聯席會議，設若仍然兩天一夜，本會仍援例負責住宿費用，其他相關費用依序輪由嘉義市.嘉義縣.台南市.大台南.大高雄等5個會員(榮譽)團體共同分擔。

決　議：感謝嘉義市不動產開發公會的挺身而出，至於下次理監事會召開確定日期及細節，請秘書處與共同作東會員(榮譽)團體密切協調。

十一.臨時動議:

(一) 桃園市不動產開發公會李理事長文科發言:

針對法定停車位得否「分配基地範圍乙案」，對本業過去經營模式衝擊頗鉅，建議結合全國聯合會3月12日所提之建議，賡續向內政部.法務部來爭取，以維持用益關係之穩定；另外對新制房地合一課徵所得稅乙案，個人建議還請省聯合會.全國聯合會仍應鍥而不捨向財政部爭取，經討論後主席裁示「針對李理事長所提的兩點建議，本會一定會配合全國聯合會的腳步，向主管機關來爭取」。

(二) 大台南不動產開發公會詹理事長雅嘵發言:

預拌混凝土及砂石是本業的必要建築材料，結果居於上游的產

業竟然一再對下游產業予取予求，實在讓人無法忍受，尤其剛剛聽到全國聯合會轉來公共工程委員會及公平交易委員會的制式答覆，特別再次提出沉痛建議「請省聯合會再次發文調查蒐集今年截至五月底止，相關預拌混凝土不當上漲之價格統計表，本人將盡力敦請陳立委亭妃為本業主持公道，經討論后，主席裁示「非常感謝詹理事長為本案的大力支持與關心，會後請秘書處馬上發文統計」。

十二. 會議結束後，隨即展開兩天一夜聯誼活動，還有再次感謝五個共同作東團體致送的伴手禮，南投縣及苗栗縣鄭名譽理事長聚然.金門縣王理事長立邦及米堤大飯店李總經理等所致送的伴手禮，更感謝共同作東團體所精心規劃的行程。

# 會務工作報告　（附件一）

## 一.由衷感謝各位理監事.各會員(榮譽)團體對本會支持與熱誠參與:

(一)為配合本會第 9 屆第 3 次會員代表大會之召開，本會於 109.1.2 以(109)臺省動開倫字第 001 號函週知各會員團體，「請繳交 109 年度常年會費」，截至本 (5)月 21 日止，還有兩個會員團體尚未繳交。

(二)本會第 9 屆理監事特別捐助款，迄至上(4)月底止，一共贊助了 439 萬元，唯仍有 3 位候補理監事並未贊助(4 萬元*3=12 萬元)。

## 二.會員代表未有改派，毋庸再審定:

原經本會第 9 屆第 9 次理監事聯席會議審定通過出席本會第 9 屆第 3 次會員代表大會之會員代表共計 103 位，後囿於「新冠肺炎」疫情蔓延，本會原定 109 年 3 月 27 日召開之會員代表大會被迫改期，後來「新冠肺炎」疫情已經日趨緩和，本會等各市縣同業友會遂再次規劃會員代表大會之召開。上(4)月下旬本會開始逐一洽詢各會員團體，原推派之會員代表有無改派之情事，迄本(5)月 10 日止，確定各會員團體原推派之會員代表均無改派，本(5)月 26 日經電話請示主管機關答稱「已審定之會員代表，若無改派之情形，毋庸再次審定」，特提會報告。

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

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

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

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

**附註:以下臚列會務工作報告(第四-八項)均係最近本會.本業為因應公部門並不十分友善之規定，所採取的相對陳情活動，本會並以全國聯合會為馬首是瞻。**

**四.針對內政部109.2.27台內地字第1090260938號函，說明二特別指出:是以就區分所有建築物共有部分停車空間，因未額外取得區分所有建築物之專有部分，尚無從依民法第799條第四項規定，全聯會召開專案小組會，本會謹就當天結論及後續處理方案詳加彙整，敬供參考:**

(一)針對地政司109.2.27函文，本業全國聯合會于109.3.12下午2時於該會會館召開法規會議，會議由全聯會法規會主委郭董事長主持，全省秘書長等共有12人出席參加，討論事項如次:

一.內政部 109.2.27 台內地字第 1090260938 號函：

1. 現行於區分所有建築物共有部分附表登載車位編號，其性質係屬專用權而非所有權，自不得認為因該等專用權之增加而視為已增加專有部分。

2. 專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第 799 條第 4 項規定分配基地權利範圍。

二.全國聯合會初擬意見：

1. 共有部分附表登載車位編號性質屬「專用權」，但其權源來自區分所有建築物之所有關係

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

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

2. 法定停車位得否「分配基地權利範圍」。可以分為三個階段：

① 第一，於建物所有權第一次登記階段：根據法務部 103.1.22 法律字第 10303500270 號函「結論性意見」三：「民法第 799 條之 2 規定之建築物既為同一人所有，則其共有部分或基地之應有部分 如何分配，與他人無任何關連，本於私法自治，應得自由為之」。是以，建築物為同一人(起造人)所有時，就各專有部分如配屬法定停車位(包括各個數量)者，若據此增配基地 權利應有部分，依照上開結論，自屬適法。

② 第二，於起造人移轉各專有部分與共有部分及基地權利之應有部分時：內政部參據法務部前開結論，以內政部 104.4.22 內授中辦地字第 1041302978 號令「為兼顧民法規定與登記實務作業情 形，並適當提醒讓與人應確實提供相關資訊，以保障各專有部分受讓人之權益，所有人於讓與各 專有部分與共有部分及基地權利之應有部分時，應於契約書適當欄

切結」。是以，起造人於移轉各專有部分與共有部分及基地權利之應有部分時，基於內政部應「源自同一配置基礎」之切結內容要求，就承受法定停車位者，自得隨之增配基地權利應有部分。

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

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

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

(二)針對全聯會所準備討論事項桃園市及嘉義市分別提出相關建議:

1. 桃園市不動產開發公會建議:
法定停車、獎勵停車或自設停車均屬停車空間之性質，為建築物之共用部分，得依民法第799條第4項辦理，登記部分之土地持分。

2. 嘉義市不動產開發公會呂理事長冠衡建議:

(1)車位應為約定專用無疑，屬專用權，且本應在建物共有部份予以登載車位編號及該車位應持分之建物面積，依有車位（該停車格）有持分，沒車位沒持分之原則辦理。

(2)依內政部函釋，約定專用部分無從主張依民法第 799 條第 4 項規定分配基地權利範圍，本人同意此論點，畢竟車位是依建築法之規定所設計衍生出的地上或地下面積，自應在建物上持分而非在土地基地上占持分。

(3)全聯會初擬意見中第二條，自得隨之增配基地權利應有部分，吾人認為依法基礎論述恐不足，因為基地權利是土地權屬，車位面積是自建物權屬衍生而來的。

(4)若要以全聯會建議准予登記基地權利之應有部份，應再加強法源舉證及應配予土地持分之理由，原因，加以論述，否則難以全之。

(三)是日並獲得以下三點決議:

1. 仍然維持法定停車位可以配予土地持分，並且藉由登記維持公示性。
2. 如果內政部仍不同意法車個別登記土地持分，建議對應的土地持分，可以在車位交易的區分所有權人間移轉。
3. 避免預售案的交易糾紛與考慮都市更新安定性，爭取日出條款。

(四)會後針對本議案桃園市政府地政局于 109.3.20 召集桃園市不動產開發公會等開會研商，獲得決議如次:

在內政部修改預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第四條第一項規定前，登記方式得依目前方式處理。

(五)目前業界在土地登記方式，採用民法第 799 條第 4 項但書規定辦理……「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」亦即，基地面積先扣除車位持分之土地後，再依其該戶專有面積(主建物及附屬建物)與全部總面積(主建物及附屬建物)之比例，持有該戶土地之持分，此登記方式行之多年，也未見消費爭議。

(六)綜觀本案係雙北因辦理都更結果土地持分面積加總後，遠大基地面積，遂分別建請內政部釋示所致。

據本案掌握相關資訊如次：

1. 台北市政府規定 107.8.30 取得建造執照建案不能分配基地權利範圍。
2. 新北市政府 109.3.11 發文週知「申請人於辦理建物第一次登記時，申請登載停車位所佔基地持分，登記機關應得受理」應停止適用，共有部分之停車空間不應分配基地權利範圍亦不得再受理登記。

3. 桃園市政府同意桃園市不動產開發公會建議俟「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」修正後再重新規定並建議內政部修正公寓大廈管理自治條例第 58 條。
4. 台中市政府一來重申民法 799 條之規定，二來同意依個案事實審認。
5. 台南市政府規定 109.1.1 日起申請建造執照之建物申請建物所有權第一次登記者，即不能分配。
6. 高雄市政府要求爾後遇有新案推出時，請自銷售端加以調整，即不能再分配。

(七)綜上，簡言之區分所有建物所分擔之基地持分，應僅以專有部分計算，共有部分則不應分配基地持分。

(八)針對以往本業作法，擔心日後改建或辦理都更時恐有雙北之問題發生，高雄市政府地政局答稱「屆時將參攷雙北目前執行作法及經驗，據以評估處理」。

(九)檢附各直轄市區分所有建物基地範圍登記情形(詳附表一)請參攷。

## 五. 分戶樓板衝擊音隔音規定，雖緩衝 3 年又延一年，但業界仍未釐清，宜由公有建築先行示範並獎勵私部門試辦:

針對本案本會蒐集彙整社會各界及相關產業意見敬供參考:

(一) 內政部 105.6.7 同意暫緩三年實施，108 年 6 月 27 日內政部令，有關「建築技術規則」建築設計施工編第 46 之 6 條施行細則，修正自 109 年 7 月 1 日施行。

(二)108 年 8 月 13 日陳委員超明召開「業界陳請暫緩實施建築技術規則建築設計施工編第 46-6 條分戶樓地板隔音衝擊材新工法」座談會，當日會議結論請營建署及相關主管機關參考今日各與會者所提意見研擬暫緩實施建築技術規則建築設計施工篇第 46-6 條條規定；另亦請營建署應與業界多溝通釐清各業界與會者之疑慮(如:施工、使用年限、責任歸屬……等問題)。

(三)109 年 3 月 20 日全聯會研商召開研商「建築技術規則建築設計施工編第 46-6 條分戶樓板衝擊音隔音構造規定」相關事宜會議，作成結論如下:

1. 綜整相關產業公會及本會各地方公會所提意見，今年七月即將實施之「分戶樓板衝擊音隔音構造規定」仍有許多疑慮：

(1)材料：

①遭質疑圖利特定廠商：強制所有分戶建案都要使用緩衝材，列舉緩衝材卻只有兩種，有綁定、圖利特定廠商致哄抬價格嫌疑。

②耐用年限疑慮:僅測試動態剛性，未進行老化試驗，「耐用年限」有疑慮。

(2)施工問題：

①缺乏施工規範：目前仍未就緩衝材建立可供業界依循的施工標準，施工品質難以確保。

②施作工班待訓練：若續以傳統鋪貼工法將磁磚鋪設於緩衝材上，日後因外力或熱脹冷縮而產生膨拱，恐造成消費糾紛，責任歸屬也難釐清。

(3)隔音構造列為「主要構造」之疑慮(建議改列為「裝修行為」)：

①恐嚴重影響工期：若列為「主要構造」，成為勘驗項目，恐嚴重影響工期。

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

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

(4)增加成本堆高房價：

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

(5)衝擊特定產業：

①磁磚產業：起造人對採用磁磚地坪產生抗性，恐嚴重衝擊磁磚產業。

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

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

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

(四)109 年 4 月 1 日本業全國聯合會拜會營建署建管組討論，結論如下：

1. 公會109年3月20日會議紀錄所提各項疑慮，營建署將逐一檢討回應。

2. 請公會續協助提供以下具體建議：

(1)實施期程?

(2)尚待公私部門各自努力那些事項?

(3)獎勵民間之作法?

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

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

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會 敬提

一、**實施期程**：建議自 109 年 7 月 1 日起**延緩三年實施**。

二、**延緩三年期間公私協力事項**：

(一)**完備材料規範**：建立緩衝材的 CNS 標準。

(二)**建立施工標準**：納入「建築工程施工規範」。

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

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

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

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

三、**獎勵民間之作法**建請**會商研議多元化方案**，例如：

(一)**放寬樓層高度**。

(二)**改列「裝修行為」**。

(三)**補助**。

(四)**其他可行方案**。

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

1. 今年 7 月 1 日若貿然全面強制施行，引起的民怨和反彈恐相較於去年一例一休為甚。
2. 分別拜訪東和林及博宇德等國內兩家最大廠商，結果不論建材及施工人力均嚴重不足。
3. 城鄉嚴重落差，強制全面實施，其合理性有待商榷。
4. 增加營建成本.推升房價，尤對中南部影響甚鉅。
5. 當天公聽會並未作任何決議。

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

1. 花政次長提出以下幾點說明:

(1) 寧靜宅的要求絕對是正面的。

(2) 原本 105.6.7 通過暫緩三年，108.6.27 又順延一年。

(3) 材料與施工人員充足與否，營建署一定要釐清。

(4) 缺工問題一定要處理，但要兼顧如何面對勞團的反彈。

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

(1)請重視營建業缺工所引發問題。

(2)用行政命令強制全面執行，確實不妥。

(3)誰能保證施工品質與效果,發生膨拱現象,責任誰來負責。

(4)塑膠地板.防焰地毯減音效果，遠高於營建署認定的緩衝材，何以棄之不用。

(5)貿然強制實施,衍生民怨與反彈,恐甚於去年的一例一休。

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

(7)房價一再追高，社會大眾更消費不起。

3. 最後花政務次長敬群裁示:

(1)材料與施工人員充足與否等疑慮，營建署務必釐清。

(2)分戶樓板衝擊隔音規定先由社會住宅來試辦，私部門也希望共同來努力。

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

## 六. 埋設四大管線感謝立委支持，協助修法「用戶免取得所有權人同意書或設定地上權」:

今(109)年 2 月 18 日本業全國聯合會召開第 8 屆第 2 次會員代表大會，雲林縣不動產開發公會透過本會提出二個臨時動議案「有關申請指定(示)建築線之現有巷道,各縣市建築管理自治條例規定:**『土地所有權人出具供公眾通行之土地使用權同意書』**,為避免日後因有心人士透過土地移轉方式操作，致影響相關所有權人出入

道路使用之權益，建請營建署會同地政司將此類土地得於土地登記謄本『**其他登記事項**』欄位註記為『**供公眾通行使用之土地**』，以避免通行之紛爭」、「有關埋設四大管線(自來水、電力、電信、天然氣瓦斯)申請道路挖掘事宜，建請比照自來水法第 61 條之二修法緣由，爭取修法將『**使用土地為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。**』以維護民生必需，並減少道路挖掘之紛爭」。第一議案經補提 109.3.3 本會召開 109 年度秘書會務工作研習會再次研討後，109.3.13 專函建議全國聯合會研議轉陳主管機關卓處，全國聯合會於本(5)月 27 日召開專案小組會議，研討結果獲得結論如次：有關申請指定（示）建築線之現有巷道，就其『同意供公眾通行』是否建立公示性部份，因此案牽涉層面甚廣，建議宜再予研議。

第二議案，幸獲得蘇立委治芬支持，於 109.4.16 假立法院中興樓 101 會議室召開協調會，會議由蘇立委治芬親自主持，本會計有李副理事長明石、全聯會張興邦秘書長、宜蘭縣郭美玉秘書長、新北市連常務理事進財、秦作君秘書長、台中市李佳蕙秘書長及雲林縣周宗正秘書長等出席參加，台電、中油、中華電信等相關單位亦均派員出席，當天獲得結論：由蘇立委治芬發動連署俾提案建議修法，經本會追蹤結果，今年 5 月 1 日已獲得立法院第 10 屆第 1 會期的一讀通過。相關修法條文對照表詳如附表二，敬請參考。

## 七. 營建工程嚴重缺工問題已獲得政府高層重視:

國內營建工程缺工之嚴重程度幾達「沉疴」之地步，爰，包括本會在內各同業公會均紛紛反映與陳情，109.4.10 本業全國聯合會召開第 8 屆第 5 次理監事聯席會議討論通過「成立專案小組深入探討」並通過「請桃園市不動產開發公會李理事長文科擔任該專案小組召集人」。

109.4.17 該專案小組召開研商「建請勞動部檢討鬆綁相關法規，開放一般營造業外籍勞工配額，並簡化招募外籍勞工申請程序」第

一次會議，會議由李召集人文科親自主持，其他包括謝哲勝、劉世偉、秦作君、林宗良、柯淑惠、王靖元、賴孟祺、郭美玉、陳文富、吳明昌等共10位出席參加，經討論後獲得以下三個方案並決議向勞動部提出建議：

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

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

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

109.4.18 本會榮譽會員團體－大高雄不動產開發公會，透過立法委員劉世芳居間安排拜會勞動部許部長銘春，該公會林理事長詠盛並提出一份書面建言(詳附表三)，當場並獲得許部長說明:該部等政府機關首長對營建業缺工嚴重程度不但非常瞭解也相當重視，本部亦曾召開過跨部會會議，決議由貴產業之目的事業主管機關(即營建署)提出需求與解決方案，本部一定全力來配合。

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

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

經過兩個小時交換意見，獲得二點結論：

(一) 營建署同意擔任開放私部門營建業引進移工所謂「一定規模」之認可機關。

(二) 請中華民國不動產開發公會全國聯合會先行研議移工管理等相關事宜。

**八. 新制房地合一課徵所得稅嚴重衝擊本業經營發展，全國聯合會召開專案小組會議研議如何妥善因應:**

中華民國萬萬稅是全體國人的夢饜，新制房地合一課徵所得稅更是本業心中之大痛，爰，打從105.1.1上路實施之前後，本會及各地方公會就紛紛建言並採取系列陳情活動，上(4)月 10 日全國聯合會召開第 8 屆第 5 次理監事聯席會議再次研議如何能為本業提出更周延、更妥適之建議，經討論後全聯會為求慎重起見，特成立專案小組冀求深入探討，並推選本會黃理事長擔任該專案小組召集人。

本(5)月 27 日該專案小組召開第一次會議，研議「新制房地合一課徵所得稅」及「土地登記謄本之『其他登記事項』欄位註記土權人同意現有巷道供公眾通行」等 2 個重要議題。

專案會議由本會黃理事長啟倫主持，出席與會計有嘉義市不動產開發公會呂理事長冠衡、台灣法學基金會副執行長林喆睿、永晟會計師事務所張福源會計師、高雄市陸副理事長炤廷及秦作君、葉瑾綸、王靖元、李佳蕙、賴孟祺、王惠娥、周宗正、謝泳棠、林佩樺、郭美玉、吳明昌、陳建宏、曾麗絹、柯淑惠秘書長等共 18 位出席參加。

歷經兩小時熱烈討論，獲致結論如次:

(一)有關建議將「房地合一課徵所得稅稅率減半」部分，請臺灣法學基金會協助就「合憲性」或「重複課稅」之疑義提陳法律意見；另就「房地合一課徵所得稅申報作業要點」第 11 點及第 18 點第 1 款第 2 目之修正建議案部份，宜維持現行規定。

(二)「有關申請指定(示)建築線之現有巷道，就其『同意供公眾通行』是否建立公示性」部份，因本案牽涉層面甚廣，建議宜再予研議。

## 九.出席各項會議，提供本業興革建議:

(一)109 年 2 月 18 日中華民國不動產開發公會全國聯合會召開第 8 屆第 2 次會員代表大會，本會黃理事長啟倫率理、監事及秘書長出席參加。

(二)109 年 3 月 12 日中華民國不動產開發公會全國聯合會召開民法第 799 條第四項規定專案會議:請由本會各會員團體秘書長王惠娥、葉瑾綸、黃震旭、周宗正…等 11 位，代表出席參加。

(三)109 年 3 月 20 日中華民國不動產開發公會全國聯合會召開分戶樓板衝擊音隔音規定專案小組會議，本會黃理事長啟倫率秘書長等出席參加。

(四)109 年 4 月 10 日中華民國不動產開發公會全國聯合會召開第 8 屆第 5 次理監事聯席會議，本會黃理事長啟倫率理監事及秘書長等出席參加。

(五)109 年 4 月 16 日立法委員蘇治芬針對「埋設四大管線建議提案修法」協調會，本會李副理事長明石率周宗正、郭美玉、李佳蕙秘書長等出席參加。

(六)109 年 4 月 17 日中華民國不動產開發公會全國聯合會召開「建請勞動部檢討鬆綁相關法規開放一般營造業外籍勞工配額」專案會議：請由本會各會員團體秘書長等代表出席參加。

(七)109 年 5 月 14 日內政部營建署召開有關建築執照歷次函釋適用土地法第 34 條之 1 規定之執行方式第 3 次會議:請由黃榮昌秘書長、陳建宏副秘書長代表出席參加。

(八)109 年 5 月 15 日立法委員吳琪銘針對分戶樓板衝擊音規定召開公聽會，本會黃理事長啟倫代表全聯會率朱理彥龍等 7 位出席參加。

(九)109 年 5 月 22 日本業與內政部花政次敬群，假全聯會會館舉行雙向溝通座談會，本會黃理事長啟倫率黃榮昌秘書長出席參加。

(十)109年5月27日中華民國不動產開發公會全國聯合會召開「新制房地合一課徵所得稅」暨「建議得於土地登記謄本其他登記事項欄位，註記為供公眾通行使用之土地」專案小組會議，本會黃理事長親自主持，嘉義市不動產開發公會呂理事長冠衡及各會員團體秘書長等共計18位出席參加。

各直轄市區分所有建物基地範圍登記情形

台北市

共有部分建物顯示情形

其他登記事項：使用執照字號：９８使字３８０號
（權狀註記事項）建築基地地號：美仁段二小段８２、８２－１地號
建築基地權利（種類）範圍：美仁段二小段８２、８２－１地號（所有權）各１０００分之３６（含車位編號：００１至０１２號各１０００分之３）
停車位共計：１２位

載入

專有部分建物顯示情形

共有部分：美仁段二小段04504-000建號****366.29平方公尺
權利範圍：****100000分之7716******
其他登記事項：使用執照字號：９８使字３８０號
（權狀註記事項）建築基地地號：美仁段二小段８２、８２－１地號
共有部分：美仁段二小段04505-000建號****267.61平方公尺
權利範圍：********12分之2*********
（含停車位編號００２號，權利範圍：********12分之1*********）
（０１２號，權利範圍：********12分之1*********）
其他登記事項：使用執照字號：９８使字３８０號
（權狀註記事項）建築基地地號：美仁段二小段８２、８２－１地號
建築基地權利（種類）範圍：美仁段二小段８２、８２－１地號（所有權）各１０００分之３６（含車位編號：００１至０１２號各１０００分之３）
停車位共計：１２位
其他登記事項：使用執照字號：９８使字３８０號
（權狀註記事項）建築基地地號：美仁段二小段８２、８２－１地號
建築基地權利（種類）範圍：美仁段二小段８２、８２－１地號（所有權）各１０００分之７６９

不含車位

新北市

共有部分建物顯示情形

其他登記事項：（權狀註記事項）建築基地地號：得林段７４６地號
使用執照字號：１０５永使字第２９０號
停車位共計：５１位

載入

專有部分建物顯示情形

共有部分：得林段04429-000建號**4,461.28平方公尺
權利範圍：*****10000分之728******
（含停車位編號地下三層7 ，權利範圍：*****10000分之75********）
（地下三層8 ，權利範圍：*****10000分之75********）
（地下三層9 ，權利範圍：*****10000分之75********）
（地下三層33 ，權利範圍：*****10000分之73********）
（地下三層10 ，權利範圍：*****10000分之75********）
（地下三層12 ，權利範圍：*****10000分之33********）
（地下三層190 ，權利範圍：*****10000分之33********）
（地上一層45 ，權利範圍：*****10000分之33********）
（地上一層46 ，權利範圍：*****10000分之33********）
（地上一層47 ，權利範圍：*****10000分之33********）
（地上一層48 ，權利範圍：*****10000分之33********）

其他登記事項：主要用途：本共有部分項目有：消防栓箱室、防空避難室兼停車空間、停車空間、機房、水箱、電信機房、變電機房、排煙室、台電配電室、機車停車空間、騎樓、梯廳、車道、管理維護使用空間、雨遮、電梯機房、消防水箱等十七項。
主要建材：鋼筋混凝土構造
（權狀註記事項）建築基地地號：得林段７４６地號
使用執照字號：１０５永使字第２９０號
停車位共計：５１位

其他登記事項：（權狀註記事項）建築基地地號：得林段７４６地號
使用執照字號：１０５永使字第２９０號
建築基地權利（種類）範圍得林段７４６地號（所有權）100000分之349（內含車位基地持分１００００分之１３９）

含車位

桃園市

共有部分建物顯示情形

載入

其他登記事項 使用執照字號：（105）桃市都施使字第桃953號
（權狀註記事項）建築基地地號：鹽埕段11地號
停車位共計：地下一層停車位編號1至17、19至67號，合計66個停車位。

（無配合機密對）

專有部分建物顯示情形

（57號，權利範圍：****100000分之539*******）
（58號，權利範圍：****100000分之539*******）
（59號，權利範圍：****100000分之539*******）
（60號，權利範圍：****100000分之539*******）
（61號，權利範圍：****100000分之539*******）
（62號，權利範圍：****100000分之539*******）
（63號，權利範圍：****100000分之539*******）
（64號，權利範圍：****100000分之539*******）
（65號，權利範圍：****100000分之539*******）
（66號，權利範圍：****100000分之539*******）
（67號，權利範圍：****100000分之539*******）

其他登記事項 使用執照字號：（105）桃市都施使字第桃953號
（權狀註記事項）建築基地地號：鹽埕段11地號
主要用途：本共有部分之項目有防空避難室兼停車空間、梯間、機械室、水箱等4項。
建物層次：突出物一層面積：177．94平方公尺、突出物二層面積：177．94平方公尺、突出物三層面積：177．94平方公尺
停車位共計：地下一層停車位編號1至17、19至67號，合計66個停車位。

其他登記事項：建築基地權利（種類）範圍：鹽埕段11地號（所有權）100000分之4282
使用執照字號：（105）桃市都施使字第桃953號
（權狀註記事項）建築基地地號：鹽埕段11地號

含車位

台中市

共有部分建物顯示情形

（[illegible]175號，權利範圍：****100000分之354*******）

其他登記事項：使用執照字號：103中都使字第00258號
（權狀註記事項）建築基地地號：惠民段99地號
停車位共計：225位

（無所有權登記）

專有部分建物顯示情形

共有部分：惠民段02941-000建號**8,695.68平方公尺
權利範圍：****100000分之1061*****
（含停車位編號033號，權利範圍：****100000分之354*******）
（180號，權利範圍：****100000分之354*******）

其他登記事項：主要用途本共有部分係依使用執照之建築概要表記載項目有：防空避難室兼停車空間、機械室、梯廳、排煙室、儲藏室、台電配電室、配電箱室、電錶室、停車空間、緊急發電機室、電信室、水箱、消防機械室等十三項
使用執照字號：103中都使字第00258號
（權狀註記事項）建築基地地號：惠民段99地號
停車位共計：225位

其他登記事項：使用執照字號：103中都使字第00258號
（權狀註記事項）建築基地地號：惠民段99地號
建築基地權利（種類）範圍：惠民段99地號（所有權）100000分之1196

載入

含車位

台南市

共有部分顯示情形

其他登記事項 使用執照字號：（105）桃市都施使字第桃953號
（權狀註記事項）建築基地地號：鹽埕段11地號
停車位共計：地下一層停車位編號1至17、19至67號，合計66個停車位。

（無記有權客料）

專有部分顯示情形

共有部分：橋北段01531-000建號*25,287.87平方公尺
權利範圍：****100000分之245*******
（含停車位編號349，權利範圍：****100000分之87********）

其他登記事項：使用執照字號：（105）南工使字第01263號
權狀註記事項：建築基地地號：橋北段59地號
主要用途：本共有部分之項目有防空避難室兼停車空間，車道，外廊，樓梯間，頂蓋型廣場式開放空間，出入口緩衝空間，門廳，防災中心，中繼設備層，機械室及水箱等11項
主要建材：鋼筋混凝土構造
建物層次第一層夾層：68．30平方公尺，屋頂突出物一層：307．25平方公尺，屋頂突出物二層：307．25平方公尺，屋頂突出物三層：307．25平方公尺

其他登記事項：使用執照字號：（105）南工使字第01263號
權狀註記事項：建築基地地號：橋北段59地號
建築基地權利（種類）範圍：橋北段59地號（所有權）100000分之291（內含車位編號349之基地持分100000分之35）

載入

含車位

高雄市

共有部分顯示情形

主建物資料：覆鼎金段覆鼎金一小段12226-000建號
權利範圍：*****10000分之118*******
（含停車位編號４０，權利範圍：*****10000分之25********）
其他登記事項：使用執照字號：（１０３）高市工建築使字第０１０５５號
停車位共計１１７位
（無所有權資料）

專有部分顯示情形

附屬建物用途：陽臺
共有部分：覆鼎金段覆鼎金一小段12227-000建號**9,684.02平方公尺
權利範圍：*****10000分之67*******
（含停車位編號２３，權利範圍：*****10000分之25********）
其他登記事項：使用執照字號：（１０３）高市工建築使字第０１０５５號
建物層次突出物一層：１４１．１９平方公尺，突出物二層：１４９．１５平方公尺
主要用途本共有部分包括防空避難室兼停車空間，停車空間，門廊，梯廳，管委會使用空間，公共服務空間，機梯間，機械室，水箱等。
停車位共計１１７位

其他登記事項：使用執照字號：（１０３）高市工建築使字第０１０５５號
建築基地權利（種類）範圍覆鼎金段覆鼎金一小段５８７地號（所有權）１０００分之６４

載入

含車位

# ※附件-修正（新增）條文草案對照表如下：

| 建議修正條文 | 建議修正條文 | 建議修正條文 |
| --- | --- | --- |
| 第 44 條之一<br><br>電能用戶因接收電能所裝置之用電設備線路，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。<br><br>電能用戶因接收電能所裝置之用電設備線路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。<br><br>電能用戶因接收電能所裝置之用電設備線路使用他人私有或公有土地埋設之電能管線，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。<br><br>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。<br><br>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。<br><br>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。 | 第 38 條之二<br><br>電信用戶因接收電信所裝置之電信引進管線，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。<br><br>電信用戶因接收電信所裝置之電信引進管線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。<br><br>電信用戶因接收電信所裝置之電信引進管線使用他人私有或公有土地埋設之電信管線，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。<br><br>前項處所、方法選擇及補償如有爭議時，電信用戶、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。<br><br>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。<br><br>第四項土地所有權人或使用人經提出補償爭議核定，且由電信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信用戶、電信事業或直轄市、縣（市）政府之使用。電信用戶、電信事業並得請求直轄市、縣（市）政府協助排除妨阻以使用之。 | 第 27 條之一<br><br>天然氣用戶因接收天然氣所裝置之表外管，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。<br><br>天然氣用戶因接收天然氣所裝置之表外管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。<br><br>天然氣用戶因接收天然氣所裝置之表外管使用他人私有或公有土地埋設之天然氣管線，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。<br><br>前項處所、方法選擇及補償如有爭議時，天然氣用戶、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。<br><br>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。<br><br>第四項土地所有權人或使用人經提出補償爭議核定，且由天然氣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天然氣用戶、公用天然氣事業或直轄市、縣（市）政府之使用。天然氣用戶、公用天然氣事業並得請求直轄市、縣（市）政府協助排除妨阻以使用之。 |

# 修正條文草案對照表如下：

## (一)、電業法第44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44條之一<br><br>電能用戶因接收電能所裝置之用電設備線路，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。<br><br>電能用戶因接收電能所裝置之用電設備線路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。<br><br>電能用戶因接收電能所裝置之用電設備線路使用他人私有或公有土地埋設之電能管線，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。<br><br>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。<br><br>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。<br><br>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所裝置之用電設備線路，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。<br><br>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，爰於第二項規定電能用戶因接收電能所裝置之用電設備線路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。<br><br>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。<br><br>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。 |

# (二)、電信法第38條之二修正(新增)條文草案對照表

| 建議修正條文 | 現行條文 | 說明 |
| --- | --- | --- |
| 第38條之二<br><br>電信用戶因接收電信所裝置之電信引進管線，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。<br><br>電信用戶因接收電信所裝置之電信引進管線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。<br><br>電信用戶因接收電信所裝置之電信引進管線使用他人私有或公有土地埋設之電信管線，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。<br><br>前項處所、方法選擇及補償如有爭議時，電信用戶、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。<br><br>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。<br><br>第四項土地所有權人或使用人經提出補償爭議核定，且由電信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信用戶、電信事業或直轄市、縣（市）政府之使用。電信用戶、電信事業並得請求直轄市、縣（市）政府協助排除妨阻以使用之。 | (本條新增) | 一、本條新增。為使電信用戶得順利接用電信所裝置之電信引進管線，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。<br><br>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，爰於第二項規定電信用戶因接用電信所裝置之電信引進管線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。<br><br>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，甚有影響用戶接用電信權益之情事。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。<br><br>四、為避免爭議曠日廢時，影響公眾接用電信之權益，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信用戶、電信事業或直轄市、縣(市)政府之使用；此外電信用戶、電信事業於使用時亦得請求直轄市、縣（市）政府協助之。 |

# (三)、天然氣事業法第27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27條之一<br><br>天然氣用戶因接收天然氣所裝置之表外管，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。<br><br>天然氣用戶因接收天然氣所裝置之表外管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。<br><br>天然氣用戶因接收天然氣所裝置之表外管使用他人私有或公有土地埋設之天然氣管線，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。<br><br>前項處所、方法選擇及補償如有爭議時，天然氣用戶、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。<br><br>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。<br><br>第四項土地所有權人或使用人經提出補償爭議核定，且由天然氣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天然氣用戶、公用天然氣事業或直轄市、縣（市）政府之使用。天然氣用戶、公用天然氣事業並得請求直轄市、縣（市）政府協助排除妨阻以使用之。 | (本條新增) | 一、本條新增。為使天然氣用戶得順利接用天然氣所裝置之表外管，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。<br><br>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，爰於第二項規定天然氣用戶因敷設用戶表外管之必要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。<br><br>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，甚有影響用戶接用天然氣權益之情事。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。<br><br>四、為避免爭議曠日廢時，影響公眾接用天然氣之權益，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天然氣用戶、公用天然氣事業或直轄市、縣（市）政府之使用；此外天然氣用戶、公用天然氣事業於使用時亦得請求直轄市、縣（市）政府協助之。 |

(附表三)

# 高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

109.4.18 面謁勞動部 許部長 反映本業心聲與建言事項：

報告人：理事長 林詠盛

一. 首先感謝劉立委世芳、鄭董事長福成賢伉儷等的協助與安排，尤其感謝許部長在防疫當前，忙於為百工百業紓困，協助解決「減班休息」等重大問題、沉重壓力下，還願意撥冗兼程南下聽取營建業最基層、最鬱悶的心聲，的確令人感佩。

二. 國內營建工程缺工之嚴重程度，不敢說幾達「沉疴」之地步，但確實已經嚴重影響本業之經營發展至少達三年之久。

三. 經檢討營建業何以長期缺工，當然其原因一定非常多，不過我個人的解讀至少有以下6點，願意就教在座的各位同業先進，並提供全國最高主管官署參考：

(一)無法引進移工所致。

(二)工作環境相對辛苦，年輕人從事意願低落。

(三)台商回流，科技業大舉興工建廠，與營建業大搶工人。

(四)公共工程發包集中，產生排擠效應。

(五)近兩年房市買氣略為回溫，本業積極進場投資，相對需工較殷。

(六)「武漢肺炎」疫情持續蔓延，導致各種原料供應鏈失衡。

(七)較具專業性勞工，不僅年齡普遍老化並產生斷層現象。

(八)營建工程專業分工細膩，非一般失業勞工能隨時頂替。

(九)引進移工間接可以提升本國專業勞工從事較具管理性工作。

四. 營建業長期缺乏本國勞工，又無法引進移工，衍生施工品質不良、工期嚴重延誤等併發問題，其實最大受害者應屬建設公司，建案的承造人－營造廠，雖然負責工程發包、召工興建，面對的卻祇有找不到工人的窘境，幕後的業主才是真正受害者，建設公司必須承擔所有的責任，包括：逾期交屋罰款、工程瑕疵的修繕與保固、善後處理與商譽的維護等等。

五.所謂「家醜不可以外揚」，本來本業有些心聲實在難以啟齒，但又怕因為貴部掌握不到正確的基層訊息，而影響到正確政策的決定，所以本人才冒昧向部長報告：

(一)時下本業所謂的四大包(即地下室支撐、模板、綁紮、泥作等等)，其發包價格，相較三年前的價格，至少各上漲了 30%以上。

(二)所謂的「包工頭」，不僅擁工人自重，更對私部門的營建業予取予求，稍有不從他就帶著工人到別家公司去施工，還有更令人氣短的是，發包後至少需要等上半年，才能開始施作。

(三)說出來或許連部長都不會相信，想當年曾非常風光擁有「百業領頭羊」封號的不動產開發業，曾幾何時竟已淪為「替人打工」之角色。

六.行政院公共工程委員會於今(109)年 2 月 25 日政策小組第 30 次會議提案討論「公共工程承攬廠商進用外籍營造工相關法規修正建議方案」，建議刪除聘僱外籍營造工 100 億計畫限制，案經政策小組勞資學政代表獲致共識結論略以，為因應推動政府重大公共工程與營造業人力需求，同意工程會所提外籍營造工相關法規修正建議方案，並請貴部勞動力發展署配合後續修正作業規範相關規定。隨後並經貴部同意，後續將依上開政策小組第 30 次會議結論辦理修正作業規範相關規定，於移工補充性前提下並配合政府重大工程建設需要，適度調整聘僱外籍營造工之雇主資格，以解決營造業缺工問題。基於「手心是肉、手背也是肉」的傳統觀念，針對前項貴部的解禁，誠懇的建議，貴部對私部門的營建業也能開放，並參考營造廠等級(甲.乙.丙)之比例分配招募限額。

七.本業全國聯合會(中華民國不動產開發公會全國聯合會)今(109)年 4 月 10 日召開第 8 屆第 5 次理監事聯席會議，曾針對本案深入研討，最後獲致主席裁示「成立專案小組」審慎研議，隨後於 4 月 17 日下午 2 時 30 分，該專案小組召開第一次會議。

「武漢肺炎」的爆發，導致全世界各國草木皆兵，不是鎖國就是封城，因而也連帶造成各國的年度經濟成長率不是倒退嚕就是大幅銳減，我國為了振興經濟更成立了所謂「振興經濟陳時中」的組合，並審查通過釋出 1 兆 5 百億元來紓困。感謝大有為政府德政之餘，本會認為不管公部門或任何私人產業，就國家總体經濟言，都是其中重要的一環，任由私人產業的營建業，因長期缺工而導致崩壞，絕對不是政府所樂見的，因此個人鄭重建議「希望貴部能貼近民意，聽進去本業最基層的聲音，並請審慎衡酌，近程以開放移工協助本業渡過難關為當務之急，遠程則籲請中央正視技職体系教育之養成」，以上不成熟之建議，尚請部長海涵，謝謝大家。

（附件二）

# 上次會議決議案執行情形報告

## 第9屆第9次理監事聯席會決議案執行情形報告

一.通過本會蔡監事宜宏辭職，其遺缺依序由候補監事洪總經理文朗遞補案:

辦理情形:研議通過，洪監事文朗遞補之，其任期至2022年3月27日屆滿。

二.追認本會推派出席參加中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會第8屆第2次會員代表大會之會員代表案:

辦理情形:追認通過並已遵限告知全國聯合會。

三.審核通過本會108年度10-12月份經費收支帳項案:

辦理情形:已隨會議紀錄週知各會員(榮譽)團體暨會員代表。

四.審核通過本會108年度經費收支決算書案:

辦理情形:已隨會議紀錄週知各會員(榮譽)團體暨會員代表。

五.審核通過本會109年度工作計畫暨經費收支預算書案:

辦理情形:已隨會議紀錄週知各會員(榮譽)團體暨會員代表。

六.審定通過出席本會第9屆第3次會員代表大會之會員代表資格案:

辦理情形:審定通過並遵限于大會前15日呈報內政部合作及人民團體司核備。

七.議定通過本會召開第9屆第10~13次理監事聯席會議時間、地點及會後理監事聯誼負責共同作東等相關事宜案:

辦理情形:照案通過，請負責共同作東會員(榮譽)團體與本會秘書處密切協調並協助辦理會議活動事宜。

# 臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會　（附件三）

# 【109年度1-4月份經費收支】

## 收支明細表

中華民國109年01月01日起至109年04月30日止

| 科目 | | | | 金額 | 小計 | 預算數 | 說明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 款 | 項 | 目 | 名稱 | | | | |
| | | | **上期結轉** | | **2,309,805** | | |
| 1 | | | **本期經費收入** | | **1,275,000** | | |
| | 1 | 1 | 常年會費收入 | 1,215,000 | | | 108年常年會費(嘉縣45000)、109年常年會費1,170,000 |
| | 2 | 1 | 利息收入 | 0 | | | |
| | 3 | 1 | 其他收入 | 0 | | | |
| | 4 | 1 | 特別捐助收入 | 60,000 | | | 理監事特別捐助款(張景皓) |
| | 5 | 1 | 入會費 | 0 | | | |
| 2 | | | **本期經費支出** | | **887,283** | | |
| | 1 | | 人事費 | **132,000** | | | |
| | | 1 | 員工薪給 | 132,000 | | | 108年12月-109年3月人事津貼 |
| | 2 | | 辦公費 | **267,803** | | | |
| | | 1 | 文具印刷費 | 2,000 | | | 收據.信封.墨水匣 |
| | | 2 | 郵電費 | 4,748 | | | 郵資.匯費 |
| | | 3 | 差旅費 | 27,815 | | | 車資 |
| | | 4 | 公共關係費 | 233,240 | | | 婚喪喜慶花禮、新年禮盒 |
| | | 5 | 雜支費 | 0 | | | |
| | 3 | | 會議費 | **183,600** | | | |
| | | 1 | 會員大會費 | 0 | | | |
| | | 2 | 理監事會議費 | 183,600 | | | 9-9理監事會 |
| | | 3 | 各委員會議費 | 0 | | | |
| | 4 | | 上級會費 | **240,000** | | | |
| | | 1 | 全國聯合會 | 240,000 | | | 109年常年會費 |
| | | 2 | 省商業會 | 0 | | | |
| | 5 | | 業務費 | **63,880** | | | |
| | | 1 | 業務考察費 | 35,880 | | | 秘書長研習 |
| | | 2 | 業務擴展費 | 28,000 | | | 108年12月-109年3月補助大高雄會務發展費用 |
| | | | **本期結餘** | | **2,697,522** | | |

理事長：黃啓倫　監事會召集人：　秘書長：總幹事黃榮昌　製表：郭雅麗