

台南市・大台南

不動產建築開發商業同業公會 會員講座

建築業近期法規動態

報告人

中華民國不動產建築開發公會全聯會

于俊明 秘書長

115/2/10

1

1

目錄

一. 「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項」案.....	p03
二. 「虛坪改革」案	p19
三. 「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」案	p40
四. 「公平會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」案.....	p53
五. 「建築物設置太陽光電發電設備標準」案.....	p55
六. 「容獎提供社宅」案.....	p60

2

壹

「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項」案

3

爭點①：賣方洽辦貸款金額少於預定貸款金額之處理疑義

Q3：預售屋購屋貸款不足問題如何解決？ 114/9/18 央行「選擇性信用管制措施相關議題之說明」

A3：預售屋購屋貸款不足之問題，可依內政部公告之預售屋買賣定型化契約解決。

- (一)購屋者與「建商」簽訂之預售屋買賣契約，與購屋者跟「銀行」簽訂之購屋貸款契約，本屬兩種不同契約；因此，預售屋買賣契約所列貸款條件，非屬本行信用管制規範之範圍，亦無溯及既往之問題。
- (二)消費者誤信建商或代銷人員於預售屋銷售簽約時提出之貸款條件，導致交屋後向銀行申貸時，實際取得之貸款條件與原本預期有所落差。此問題可透過內政部所規範之預售屋定型化契約解決。
- (三)依據內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之「貸款約定」條款，不可歸責於雙方^{*}致貸款不足差額在30%以內者，買方得分期清償，差額超過30%者，買賣雙方亦可解除契約，且賣方不得收取違約金。

2024年11月內政部通函地方政府釋明，經政府變更金融業者對不動產買賣之授信條件，致貸款不足，屬「不可歸責於雙方」因素。

央行引用內政部函釋

^{*}2024年11月內政部通函地方政府釋明，經政府變更金融業者對不動產買賣之授信條件，致貸款不足，屬「不可歸責於雙方」因素。

23

4

4

爭點①：賣方洽辦貸款金額少於預定貸款金額之處理疑義

另依據內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」、「成屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」相關規定，買方貸款金額少於預定貸款金額者，**如屬不可歸責於雙方時，已訂有相關處理機制**。例如，預售屋賣方可同意由買方分期清償差額，或買賣雙方得選擇解除契約；成屋買賣雙方得選擇解除契約。

113/10/9 中央銀行選擇性信用管制規範之協處措施

5

5

爭點①：賣方洽辦貸款金額少於預定貸款金額之處理疑義

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項「第18點『貸款金額差額』」內容

（一）第七點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：

1、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30%以內者，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30%者，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30%者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

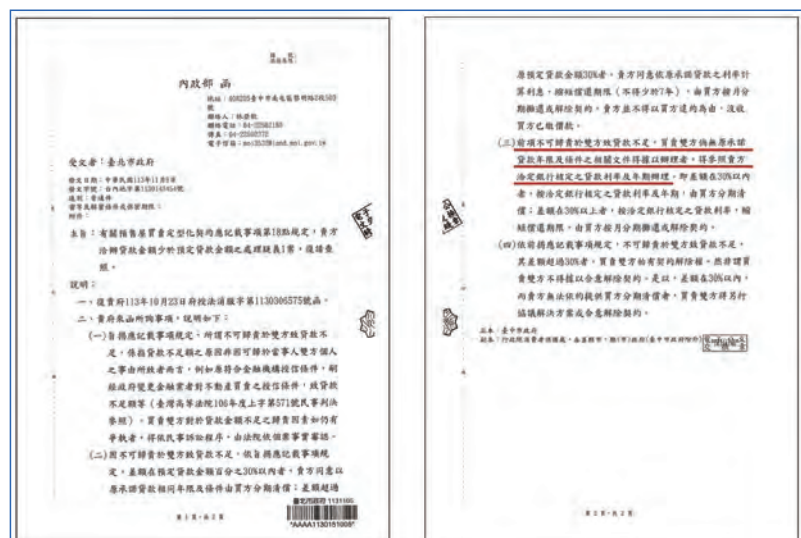
2、可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

3、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。

6

爭點①：賣方洽辦貸款金額少於預定貸款金額之處理疑義

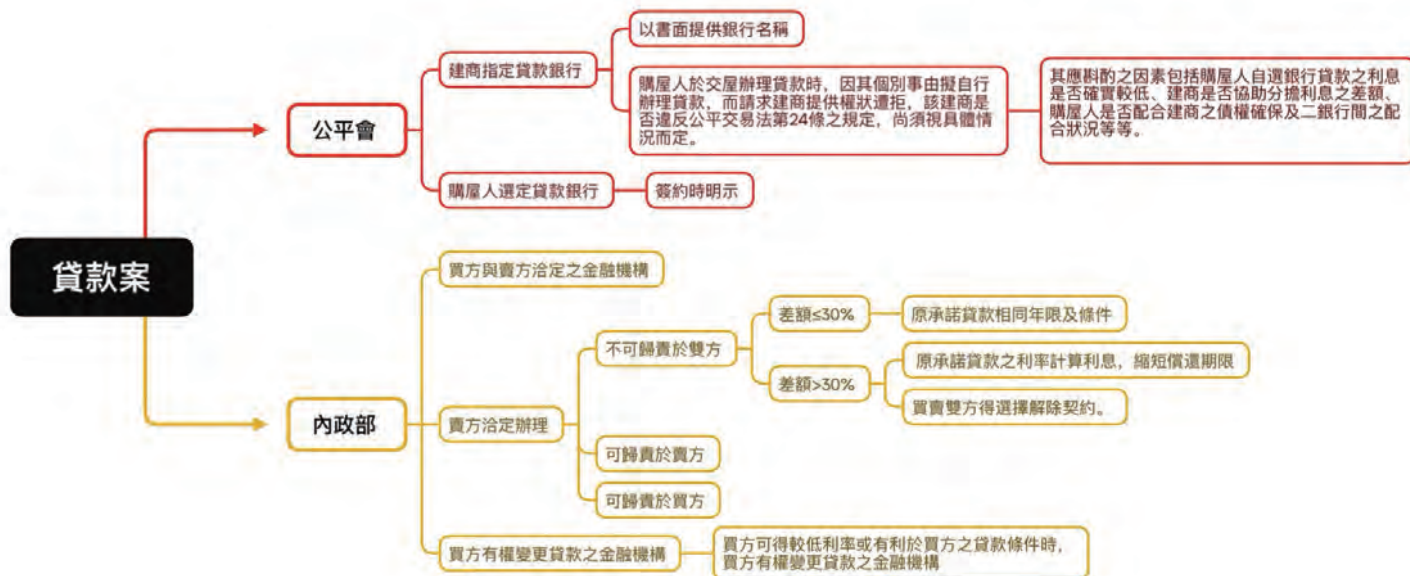


➡ 前項不可歸責於雙方致貸款不足，買賣雙方倘無原承諾貸款年限及條件之相關文件得據以辦理者，得參照賣方洽定銀行核定之貸款利率及年期辦理。

7

7

爭點①：賣方洽辦貸款金額少於預定貸款金額之處理疑義



本體系表**非屬行政機關製作**，僅係中華民國不動產建築開發公會全聯會討論資料

8

8

公平會修正「預售屋銷售行為案件之處理原則」114/12/15發布

原規定

三、（締約前資訊揭露）

1. 不動產建築開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，未提供下列重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為：
 - ① 建造執照影本。
 - ② 核准之基地位置圖、地盤圖（坐落基地之地籍圖）、各層平面圖及停車空間平面圖。
 - ③ 銷售時依最近一次建管機關核准之建造執照所製作之各戶持分總表（應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例）。
 - ④ 預售屋買賣契約書（應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算方式）。
 - ⑤ 土地位於重劃用地限制資訊與所須負擔之重劃費用。
2. 前項各款文件，不動產建築開發業者或不動產經紀業者得以紙本、電子郵件、電子儲存裝置、社群媒體或通訊軟體等方式提供，並應確保購屋人能接觸該資訊而得以審閱。
3. 對於第一項各款重要交易資訊提供之有無，不動產建築開發業者或不動產經紀業者應提出證明。

三、（締約前資訊揭露）

1. 不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，未以書面提供下列重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為：
 - ① 建造執照影本。
 - ② 核准之基地位置圖、地盤圖（坐落基地之地籍圖）、各層平面圖及停車空間平面圖。
 - ③ 銷售時最近一次建管機關核准之各戶持分總表（應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例）。
 - ④ 預售屋買賣契約書（應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算式）。
 - ⑤ 配合建案貸款之金融機構名稱。
 - ⑥ 土地位於重劃用地限制資訊與所須負擔之重劃費用。
2. 前項各款文件，不動產開發業者或不動產經紀業者已於銷售現場公開陳列，經購屋人自由審閱，並簽名確認審閱者，得認已提供各該款交易資訊。

公平會114/12/15已刪除

9

9

爭點①：賣方洽辦貸款金額少於預定貸款金額之處理疑義

豪宅認定依市價，貸款基礎則用契約價，造成資金缺口更大。例如，某甲2年前在台中購買預售屋總價3600萬，交屋時市價4100萬，本來可以貸到7成（ $3600 \times 70\% = 2520$ 萬），因為市價已符合台中市豪宅標準（4000萬），只能貸3成（ $3600 \times 30\% = 1080$ 萬），所謂3成是契約價3600萬的3成，落差達7成-3成=4成！其貸款差額占預定貸款金額之比例達： $(2520 - 1080) / 2520 = 57.14\%$

公會認為比現行條文更為倒退

<內政部修正草案18>

- （一）不可歸責於雙方時：
1. 差額在預定貸款金額百分之二十以內者，賣方同意買方比照銀行貸款利率，分一年（不得少於五年）按月清償。
 2. 差額超過預定貸款金額百分之二十者，賣方同意買方比照銀行貸款利率，分一年（不得少於十年）按月清償。
 3. 差額超過原預定貸款金額百分之二十，買方得選擇前述方式辦理或解除契約。

現行：
七年

現行：
買賣雙方

現行：
賣方指定

草案：
包括：買方自行洽定

<公會建議>

- 六、貸款處理之一
- 買方預定貸款總金額，應扣除部分買方貸款，並按下列約定辦理貸款、放款事宜：
- （一）買方應於交付前繳納同等時限辦理貸款之保證金或提供同等時限辦理貸款之擔保品，或向受委託者，得由賣方指定之。
 - （二）貸款金額少於預定貸款金額，應按下列方式辦理：
 1. 不可歸責於雙方時：
 - 買方應於放款前繳納同等時限辦理貸款之保證金或提供同等時限辦理貸款之擔保品。
 - 買方應於放款前繳納同等時限辦理貸款之保證金或提供同等時限辦理貸款之擔保品。
 2. 可歸責於賣方時：
 - 買方得解除契約，其已付保證金或押款款項，由賣方退還。
 - 賣方應於放款前繳納同等時限辦理貸款之保證金或提供同等時限辦理貸款之擔保品。
 - 賣方應於放款前繳納同等時限辦理貸款之保證金或提供同等時限辦理貸款之擔保品。
 3. 可歸責於買方時：
 - 除前項買方應於放款前繳納同等時限辦理貸款之保證金或提供同等時限辦理貸款之擔保品外，買方應於放款前繳納同等時限辦理貸款之保證金或提供同等時限辦理貸款之擔保品。

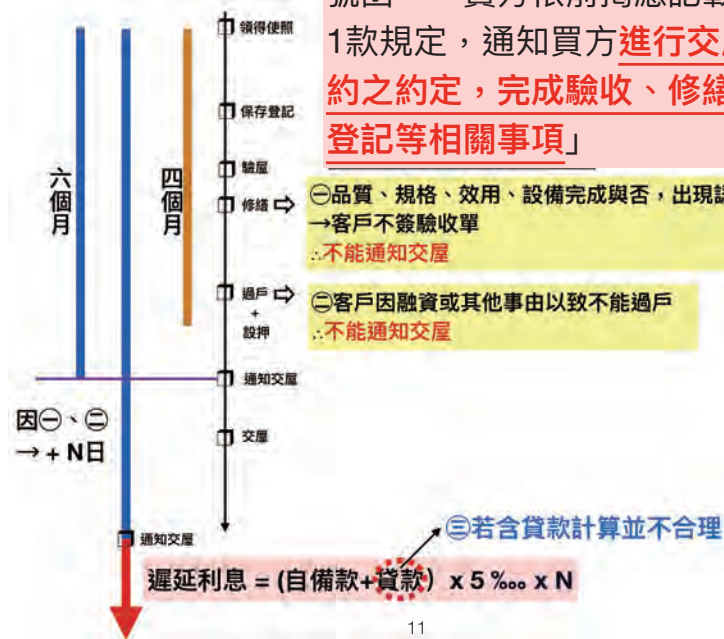
10

10

爭點②：「領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋」疑義

內政部113.12.16台內地字第1130276143

號函：「賣方依前揭應記載事項第15點第1款規定，通知買方進行交屋時，應已依契約之約定，完成驗收、修繕及所有權移轉登記等相關事項」



抄本

號：
保存年限：

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：陳均泓
電話：(02)23565564
傳真：(02)23566230
電子信箱：moi1664@moi.gov.tw

受文者：本都地政司（不動產交易科）

發文日期：中華民國114年12月12日
發文字號：台內地字第1140267015號
類別：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第13點驗收及第15點通知交屋期限相關疑義1案，請查照。

說明：

一、按預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項查、應記載事項（下稱應記載事項）第13點「驗收」規定：「賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。……」；第15點「通知交屋期限」規定略以，（一）賣方應於領得使用執照6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：……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。由上述規定可知，「驗收」與「通知交屋」為二個不同階段，性質及義務內容並不相同，故不得以「通知驗收」取代「通知交屋」，合先敘明。

二、次查應記載事項第15點除規範「通知交屋期限」，亦規範「交屋時」買賣雙方之義務，其中賣方之義務，為應付清因延遲完工所應付之遲延利息，就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕，如有未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息，且於辦妥交屋手續後，應將所有權狀、房屋保固紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照或使用執照影本及代繳稅費收據交付買方，並發給遷入證明書……等。至於買方之義務，則為應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，並應於收到交屋通知日起依契約所定之期限內配合辦理交屋手續。故依其規範之架構及文義觀之，「通知進行交屋」時，應已進行驗收及房屋瑕疵修繕程序，惟尚非以須達房屋無瑕疵或瑕疵已修繕完成，以及是否已完成所有權移轉登記為必要。

三、未按民法第234條及第235條規定所謂已提出之交付，係指債務人依債務本旨，即物之交付義務人所提出交付之物與契約約定之內容相符，且於適當之處所及時期實行提出交付者而言（最高法院31年度上字第2481號、92年度台上字第1065號裁判意旨參照）。至債務人所提出之交付是否符合債務本旨，應就各個債之關係，按當事人訂約之真意、交付之性質、交易之習慣及誠實信用原則，依具體事實判斷之（最高法院112年度台上字第1768號民事判決意旨參照）。

四、綜上，依應記載事項之規範架構及意旨，且參依司法實務見解，並避免影響不動產交易之安定性，除賣方通知進行交屋前，應已進行驗收及房屋瑕疵修繕程序外，倘個別不動產買賣案件之定型化契約條款並未有意降低對買受人權益保護情形（最高法院111年度台上字第113

號判決意旨參照），則賣方通知進行交屋時是否依債之本旨提出交付，仍應視個案契約約定內容及實際情形認定之。

五、本部113年12月16日台內地字第1130276143號函說明三所示事項與上開規定內容不符，應予停止適用。

正本：各直轄市、縣(市)政府
副本：行政院消費者保護處、中華民國不動產建築師協會、內政部不動產交易委員會、全國聯合會

本部113年12月16日台內地字第1130276143號函說明三所示事項與上開規定內容不符，應予停止適用。

爭點②：「領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋」疑義

中華民國不動產建築開發公會全聯會
重要函釋摘要說明 (114/12/12)

本會就內政部113.12.16「預售屋通知交屋」函釋，前以114.6.9建築開發全聯字第16732號函陳明在案。茲將辦理結果摘要說明如下：

原函 (內政部113.12.16台內地字第1130276143號函)	新函 (內政部114.12.12台內地字第1140267015號函)
• 原函<說明三>：「完成」驗收、修繕及所有權移轉登記等相關事項，才可以通知買方進行交屋 對會員影響： 因涉及「賣方如未於領得使用執照6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」： - 是否「完成」驗收、修繕，缺乏客觀標準，賣方動輒負擔遲延利息。 - 該遲延利息於預售屋定型化契約應記載事項「缺乏上限」設計，甚至可能以「房地總價」作為計算基礎。 - 若因「房貸卡關」，遲將房地辦理所有權移轉登記，對買方造成極高風險。 - 舊案滯及既往。 <結果>法律風險過大，賣方難以控管，遲延利息拖垮同業財務，預售市場名存實亡！	• 就原函<說明三>：停止適用 新函同業注意事項： - 賣方通知進行交屋前，應已「進行」驗收及房屋瑕疵修繕程序。 - 個別不動產買賣案件之定型化契約條款並未任意降低對買受人權益保護情形，則賣方通知進行交屋時是否依債之本旨提出給付，仍應視個案契約約定內容及實際情形認定之。

附件如后：

- ① 新函：內政部114.12.12台內地字第1140267015號函
- ② 原函：內政部113.12.16台內地字第1130276143號函
- ③ 中華民國不動產建築開發公會全聯會114.6.9建築開發全聯字第16732號函
- ④ 中華民國不動產建築開發公會全聯會說帖

13

爭點③：「不動產開發信託預售款用途限制」 (已預告)

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項應記載事項第七點之一、第十點之一修正草案規定對照表

修正規定	現行規定	說明
壹、應記載事項 七之一、履約擔保機制 本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理： ☐不動產開發信託 不動產開發信託由賣方將本預售屋土地及興建資金（包括銀行融資款項、賣方自有資金及買方所繳價金）信託予（經政府許可之信託業者）設立之信託專戶執行履約管理（專戶名稱：帳簿：）。 前項興建資金應依工程進度專款專用，其中買方所繳價金限支付工程款及相關稅費。	壹、應記載事項 七之一、履約擔保機制 本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理： ☐不動產開發信託 由建商或起造人將建築土地及興建資金信託予蓋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，影本予買方。 ☐價金退還之保證 本預售屋由（金融機構）負責承作價金退還保證。	標題未修正。 一、不動產開發信託修正如下： （一）第一項： 1、參照本應記載事項對於預售屋之銷售者、銷售標的均分別稱為「賣方」、「本預售屋」，並無「建商或起造人」、「建案」等用語，為求統一，爰酌作文字修正。另實務上應見建商與地主合建之情形，爰不動產開發信託所稱賣方，亦包含地

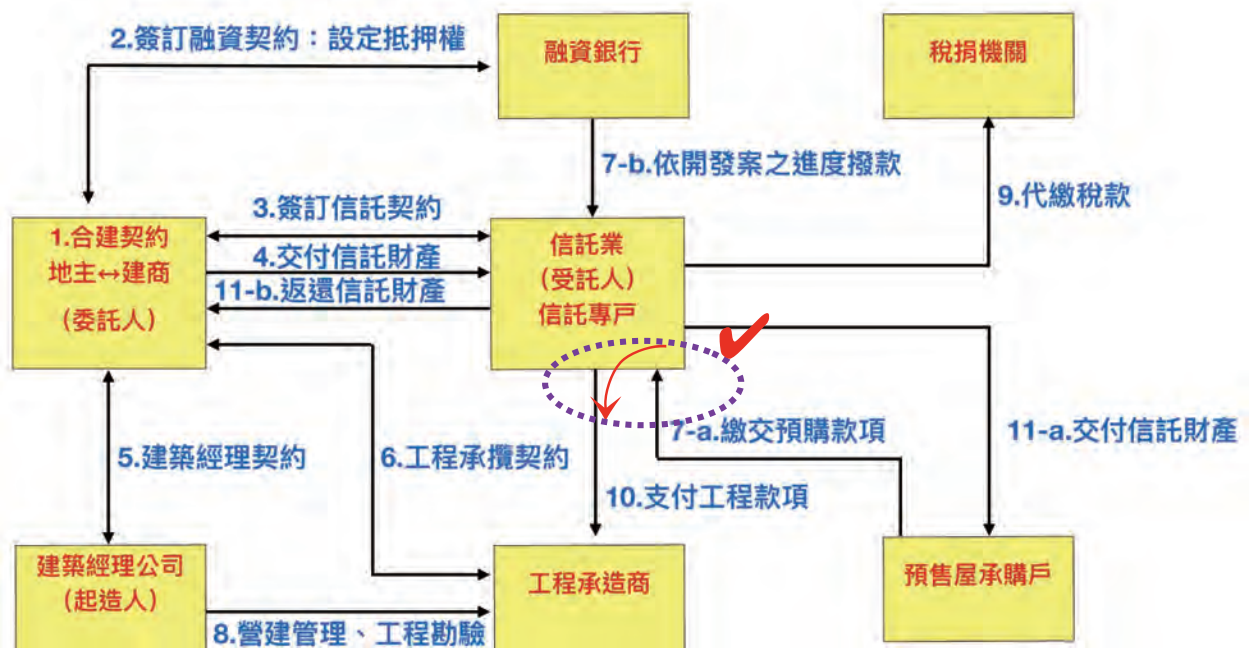
□不動產開發信託

前項興建資金應依工程進度專款專用。其中買方所繳價金限支付工程款及相關稅費。

14

14

爭點③：「不動產開發信託預售款用途限制」 (已預告)



15

15

爭點③：「不動產開發信託預售款用途限制」 (已預告)

Q4：爛尾樓風暴是否擴及全台？如何保障購屋者權益及強化建商管理？

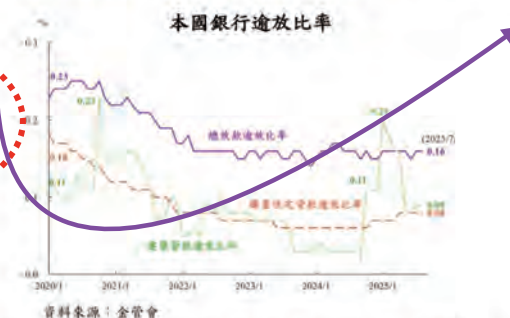
A4：目前停工之爛尾樓屬零星個案，並未擴散影響整體房市；至於購屋者權益保障與建商管理則涉及內政部主管業務。

(一)目前發生之爛尾樓案件係屬零星個案^{*}，並未擴散影響整體房市及金融穩定。

(二)本行持續密切關注建商逾放情形：本年7月底本國銀行建築貸款逾放比率0.09%，顯示本國銀行對建商授信風險可控。

(三)涉及內政部主管業務部分：

- 本年9月4日內政部預告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載」草案，**廣續強化預售屋履約擔保機制**。
- 為因應建商高度操作財務槓桿問題，**似宜強化建商管理機制**。



* 近期媒體報導鉅源建設(嘉義市精品舞臺)、太極地產(花蓮瑞野仙蹤建築)、鉅興建設(台北市鉅興藏及日安吉林案等)及合德建設(台中市小時代及峰光案)，經查僅有1案未完工成為爛尾樓，其餘已完工進行法拍或有建商接手續建，並非爛尾樓。

引自：114/9/18 央行「選擇性信用管制措施相關議題之說明」

央行：

- 本年9月4日內政部預告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載」草案，**廣續強化預售屋履約擔保機制**。
- 為因應建商高度操作財務槓桿問題，**似宜強化建商管理機制**。

16

爭點③：「不動產開發信託預售款用途限制」(已預告)

內政部「研商強化預售屋履約擔保機制」會議 書面建議 中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會 謹啟 114/7/30 公會意見 一、就第7-1條修正案，建議維持不動產開發信託「預售款得支用管銷費用」。理由： 1. 預售屋採「不動產開發信託」履約擔保方式，依預售屋定型化契約應記載及不得記載事項（以下稱應記載事項）第7-1點規定，建商或起造人應將建案「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。價金信託則是由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定將買方所繳預售款辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，如將不動產開發信託比照價金信託動支方式，本會認為並不適宜。此係因價金信託之信託財產僅有預售收入，而不動產開發信託的土地、興建資金（包括：①建商自有資金、②銀行融資款項、③預售收入）以及在建工程，都已經全部列為信託財產，不動產開發信託是整體集合的運作，不像價金信託屬單一預售收入。是以，履約擔保機制採不動產開發信託以整個建案（包括土地及建物）為範圍¹，相關信託財產須成集合體，不能割裂或分離，就土地部分，須整合建案基地範圍內「全體土地所有權人同意」²，方得交付金融機構或信託業者執行履約管理，此與「價金信託」僅係以預售款單一項目作為信託標的相較，兩者於本質上差異甚大，就建築開發特性與建築履約性言，政策上宜鼓勵起造人採用不動產開發信託，而非緊縮其實金用途致與價金信託同質，將斯喪不動產開發信託於履約擔保之積極功能。 2. 不動產開發信託在制度上，受託人應屬擔綱營運者的靈魂人物，在信託財產支用上，以建案完工為目的，管銷費用為信託財產大成本之一環。縱然在現行應記載事項設計上，信託機構弱化為僅執行履約 ¹ 見：鈞部103年2月5日內授中辦地字第 1036031093 號函：鈞部前亦函釋國有土地交付信託之情形不得適用預售屋履約擔保機制之不動產開發信託（內政部民國 109 年 6 月 22 日台內地字第 1090273398 號函）。 ² 土地法第三十四條之一執行要點第3點第1項即謂：「本法條第一項所定處分…不包括信託行為」 第 1 頁 (共 3 頁)	3. 不動產開發信託資金來源中，如預售收入禁止支付管銷費用，銀行融資因受限於銀行法第72-2條、央行選擇性信用管制及央行要求銀行自主管理不動產貸款總量，融資已極其困難，不易或不被允許用以支付管銷費用。制度改變結果，起造人僅能以自有資金支付管銷費用，但在錢荒困境下，又面臨工料短缺，起造人恐無餘力支應。在因應上，勢將採用①延期、②分期支付方式，此將惡化銷售環境，對建案穩定性並無助益。 二、草案第7-1條不動產開發信託、價金信託中：「但買方…顯可預見未能依約完工者，該信託財產之受益權歸屬於買方」植入之但書，本會建議刪除。理由： 1. 受益權屬人民財產權，尤以建案價值甚鉅，以「顯可預見」之不确定概念（同業連帶擔保、公會辦理連帶保證協定同），這將受益權主體變更，並非妥適。縱然於修正說明中列舉若干態樣，但僅係例示性，於建案進行中，易動輒受此干擾，反而徒惹紛爭，影響履約安定性。例如「無故停工達三個月以上」乙項，是否「無故」或起造人主張「有故」之判斷主體及救濟機制，尚乏明確。 2. 受益人縱然享有信託利益、撤銷權（受託人違反信託本旨處分時）與信託財產損害或回復原狀請求權（受託人管理不當時）等權利，但亦須負擔給付受託人報酬、受託人得向受益人請求補償或清償債務或提供相當的擔保等義務，亦即受益權並非單純享有權利，應將資訊充分載明於應記載事項，避免產生誤導。 3. 受益權過早轉讓予買方，在人數眾多下，欲100%取得續建同意，實務更為困難。 4. 該項受益權變更時是否屬「視同贈與」課徵贈與稅要件⁴，建議釐明。於賣方為法人（如建設公司）時，此際因法人贈與與贈與稅問題，但受益權之受讓人涉及贈與稅，於賣方為自然人（如合建分售之自然人地主、合建分層之自然人屋主）時，此際涉及讓與人贈與稅問題，凡此都將嚴重影響一般合建及都更老舊推動。縱然論者謂買方為次順位受益人，該受益權轉讓可定性為損害填補性質，但反稅務機關明文釋示。 ³ 預售屋買定定型化契約增列履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明修正草案同 ⁴ 遺產及贈與稅法第5-1條第2項 第 2 頁 (共 3 頁)	5. 如該項被定性為受益權「讓與」，依信託法規定，將準用民法有關債權讓與規定⁵。此際，如依民法第297條第1項前段規定，債權之讓與，非經讓與人或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力。則受託人僅屬受通知之地位，且眾多受讓人中如未通知受託人，該「不生效力」法律效果勢必影響建案續行之集體性與有效性。 6. 受益權即使歸屬買方，但受益權仍可作為強制執行標的，將使續建更難達成。故不宜提早或以不确定法律概念遽如「顯可預見未能依約完工者」判斷。 三、第7-1條價金信託建議保留第2項原條文：信託法第1條謂：「稱信託者，謂委託人將財產移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」，故除處分外，有信託必有管理，於修正說明中以受託機構製作信託權益說明書予買方為由，將委託人仍處於自益信託狀態下，刪除價金信託第二項「受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。」並非妥適，建議保留。 四、第7-1條「公會辦理連帶『保證』協定」乙項：建議修正為「公會辦理連帶『擔保』協定」以統一用語。 五、就應記載事項第10點「（三）屋頂平臺及突出物」增列有無設置太陽能電設備及其管理維護履責乙項，建議： 1. 太陽能電設備之設置除依再生能源發展條例第十二條之一及地方自治法規等法令外，另有法定或時以自行設置情形：設置位置非僅限屋頂平臺（外牆、屋簷及法定空地均可）；其電能除能售台電外亦可視則自用。爰建議於本條另列一款，載明有無設置、設置位置及管理維護履責，更為周全。 2. 「平『臺』」或「平『台』」建議用字一致。 ⁵ 信託法第20條 第 3 頁 (共 3 頁)
--	--	--

公會就「開發信託預售款用途限制」預告案意見

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會 函 編號：中發字第 114 年 第 23 號 發文日期：114 年 7 月 30 日 發給：內政部 受文者：內政部 主旨：就 鈞部預告修正「預售屋買定定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第7點之1、第10點之1規定提供意見，詳如說明，敬請 參照。 說明：一、依 鈞部 114 年 9 月 4 日台內地字第 1140265256 號公告辦理。二、第7點之1草案建議：（一）增訂不動產開發信託「預售款得支用管銷費用」。理由如下：1. 預售屋採「不動產開發信託」履約擔保方式，依本點規定，建商或起造人應將建案「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。價金信託則是由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定將買方所繳預售款辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，如將不動產開發信託比照價金信託動支方式，本會認為並不適宜。此係因價金信託之信託財產僅有預售收入，而不動產開發信託的土地、興建資金（包括：①建商自有資金、②銀行融資款項、③預售收入）以及在建工程，都已經全部列為信託財產，不動產開發信託是整體集合的運作，不像價金信託屬單一預售收入。是以，履約擔保機制採不動產開發信託以整個建案（包括土地及建物）為範圍，相關信託財產須成集合體，不能割裂或分離，就土地部分，須整合建案基地範圍內「全體土地所有權人同意」，方得交付金融機構或信託業者執行履約管理，此與「價金信託」僅係以預售款單一項目作為信託標的相較，兩者於本質上差異甚大，就建築開發特性與建築履約性言，政策上宜鼓勵起造人採用不動產開發信託，而非緊縮其實金用途致與價金信託同質，將斯喪不動產開發信託於履約擔保之積極功能。 第 1 頁 (共 4 頁)	收入，是以，履約擔保機制採不動產開發信託以整個建案（包括土地及建物）為範圍，相關信託財產須成集合體，不能割裂或分離，就土地部分，須整合建案基地範圍內「全體土地所有權人同意」，方得交付金融機構或信託業者執行履約管理，此與「價金信託」僅係以預售款單一項目作為信託標的相較，兩者於本質上差異甚大，就建築開發特性與建築履約性言，政策上宜鼓勵起造人採用不動產開發信託，而非緊縮其實金用途致與價金信託同質，將斯喪不動產開發信託於履約擔保之積極功能。 2. 不動產開發信託在制度上，受託人應屬擔綱營運者的靈魂人物，在信託財產支用上，以建案完工為目的，管銷費用為信託財產大成本之一環。縱然在現行應記載事項設計上，信託機構弱化為僅執行履約管理，但信託財產之支用，仍為受託人基於善良管理人予以監督管，而非一刀切式禁止禁止受託人支付管銷費用。就不動產開發信託的運作來說，該信託財產在法理上已經屬於受託人所有（即：在外關係上，受託人是法律上真正所有權人，甚悉，起造人亦變更為受託機構指定之相關業者，皆有控制權利，而且配合融資，也有授信的盡責。所以對該應該在於受託機構如何應依信託本旨善盡職責，而非對限制預售收入的用途，以致影響建案之正常進行。 3. 不動產開發信託資金來源中，如預售收入禁止支付管銷費用，銀行融資因受限於銀行法第72-2條、央行選擇性信用管制及央行要求銀行自主管理不動產貸款總量，融資已極其困難，不易或不被允許用以支付管銷費用。制度改變結果，起造人僅能以自有資金支付管銷費用，但在錢荒困境下，又面臨工料短缺，起造人恐無餘力支應。在因應上，勢將採用①延期、②分期支付方式，此將惡化銷售環境，對建案穩定性並無助益。 （二）建議就不動產開發信託、價金信託中「買方所繳價金，除本契約簽訂前之定金及簽約金得由買方繳納予賣方，並由賣方於本契約簽訂日之次一營業日交付信託外，其餘價金應由買方逕匯入第一項信託專戶。」規定乙項，置於「補充規定」無需置入應記載事項本文，俾對於「經買方請求」准予例外之情形，得有調節機制，且無對消費者不利情形產生。 （三）價金信託建議保留第2項原條文，信託法第1條謂：「稱信託者，謂委託人將財產移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」，故除處分外，有信託必有管理，於修正說明中以受託機構製作信託權益說明書予買方為由，將委託人仍處於自益信託狀態下，刪除價金信託第二項「受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。」並非妥適，建議保留。 （四）不動產開發信託、價金信託中「但客觀上賣方無法依約定完工或達交屋狀態者，該信託財產之受益權歸屬於買方」之但書，本會建議刪除。理由：1. 受益權屬人民財產權，尤以建案價值甚鉅，以「客觀上」之不确定概念，這將受益權主體變更，並非妥適。縱然於修正說明中列舉若干態樣，但僅係例示性，於建案進行中，易動輒受此干擾，反而徒惹紛爭，影響履約安定性。2. 受益人縱然享有信託利益、撤銷權（受託人違反信託本旨處分時）與信託財產損害或回復原狀請求權（受託人管理不當時）等權利，但亦須負擔給付受託人報酬、受託人得向受益人請求補償或清償債務或提供相當的擔保等義務，亦即受益權並非單純享有權利，應將資訊充分載明於應記載事項，避免產生誤導。3. 受益權過早轉讓予買方，在人數眾多下，欲100%取得續建同意，實務更為困難。 第 2 頁 (共 4 頁)	4. 該項受益權變更時是否屬「視同贈與」課徵贈與稅要件，建議釐明。於賣方為法人（如建設公司）時，此際因法人贈與與贈與稅問題，但受益權之受讓人涉及贈與稅，於賣方為自然人（如合建分售之自然人地主、合建分層之自然人屋主）時，此際涉及讓與人贈與稅問題，凡此都將嚴重影響一般合建及都更老舊推動。縱然論者謂買方為次順位受益人，該受益權轉讓可定性為損害填補性質，但反稅務機關明文釋示。 5. 如該項被定性為受益權「讓與」，依信託法規定，將準用民法有關債權讓與規定。此際，如依民法第297條第1項前段規定，債權之讓與，非經讓與人或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力。則受託人僅屬受通知之地位，且眾多受讓人中如未通知受託人，該「不生效力」法律效果勢必影響建案續行之集體性與有效性。 6. 受益權即使歸屬買方，但受益權仍可作為強制執行標的，將使續建更難達成。故不宜提早或以不确定法律概念遽如「客觀上賣方無法依約定完工或達交屋狀態者」判斷。 三、同一建案已依平均地權條例第47-3條規定將預售屋買定定型化契約報備查者，考量備查之基礎與內容同一，實難對買賣實效為不同之對待，且事涉受託機構應簽訂之信託契約變更甚為重新簽訂，故為避免爭議，建議正公告後給予一年過渡期，並於過渡期後報備查之建案再予適用新制，以穩定交易市場。 四、綜上所陳，懇請 鈞部參採，毋任感荷！ 正本：內政部 副本：理事長 楊玉全 第 3 頁 (共 4 頁)
---	---	--

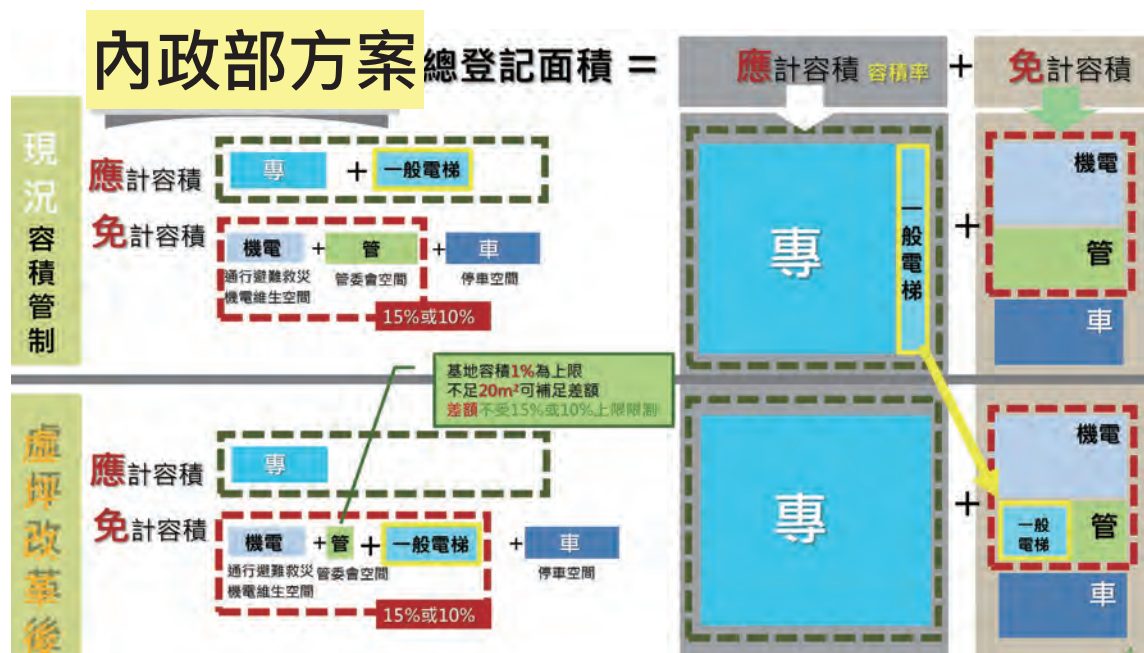
貳

「虛坪改革」案

19

19

爭點①：改進容積計算



20

20

爭點①：改進容積計算

內政部觀點：

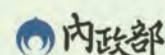
近年得不計入容積之空間供作管理委員會使用空間氾濫，且實際使用作為社區社交娛樂等空間使用（例如：烹飪教室、健身中心、歌唱教室等等），與法令之設置目的不同，顯見有其檢討之必要。

21

21

爭點①：改進容積計算

三、歷次會議建議與初擬意見



日期及會議 / 參與對象	建議事項	初擬意見
113.11.27 研商第162條修正草案 / 專家學者及政府機關	免計容積額度應用於提昇防火避難安全，應確保特別安全梯排煙室具有一 定之面積	納入修正草案邀各界研商
114.3.7 推動虛坪改革座談會 / 地方市政府	無 各縣市政府均贊同所提修正方向	(無)
114.4.2 推動虛坪改革座談會 / 公會團體	1.管委會最小面積建議自20m ² 調至 35m ² 。 2.同時建議取消管委會空間面積上限 100m ² 。 3.因應充電設備及上下車空間，建議汽 機車位的免計容積額度一併檢討。	1.經實際配置研析，20m ² 已足敷管委會運作使 用，故擬不予放寬。 2.取消100m ² 之上限，但為避免過度留設管委 會空間，訂基地容積1%之上限。 3.充電設備不一定需佔停車空間面積，暫不納 入考量。
114.5.20 推動虛坪改革座談會 / 專家學者	建議可考慮將梯廳淨寬度由2m縮減為 1.8m。	梯廳亦兼作走廊等避難路徑，為維護避難安全， 暫不縮減得免計容積之梯廳淨寬。

22

22

全
聯
會
建
議

爭點①：改進容積計算



管委會空間

\會議\辦公\監控\儲存\簡廁

以總容積1%設計

以**100m²**為上限
不足**20m²**可補足差額
該差額不受上限限制

$$\text{例一：} 1000\text{m}^2 \times 225\% \times 1\% = 22.5\text{m}^2$$

$$\text{例二：} 5000\text{m}^2 \times 225\% \times 1\% = \underline{112.5\text{m}^2} \rightarrow \underline{100\text{m}^2}$$

原以100m²為上限

經建議，已取消100m²限制

$$\text{例三：} 600\text{m}^2 \times 225\% \times 1\% = 13.5\text{m}^2 \rightarrow 20\text{m}^2, \text{多給 } 20\text{m}^2 - 13.5\text{m}^2 = 6.5\text{m}^2 \text{ 不計入容積}$$

23

23

爭點①：改進容積計算

高雄市都市更新審議資料表									
(本欄由承辦科填寫)					請勾選送審類別				
擬訂高雄市前鎮區御甲段429-2地號土地都市更新事業計畫案					基地地號				
基地使用分區	第三種特定商業區	法定建蔽率	60.00%	實設建蔽率	55.71%	法定汽車停車位			
更新單元面積	10,000 m ²	法定容積率	630.00%	實設容積率	944.99%	實設汽車停車位			
總樓地板面積	157,043.20 m ²	實設容積率		實設容積率		法定機車停車位			
住宅使用容積	47,249.89 m ²	住宅單元	392單元	實設機車停車位		實設機車停車位			
商業使用容積	816.11 m ²	商業單元	5單元	法定裝卸停車位		法定裝卸停車位			
辦公室使用容積	44,847.42 m ²	辦公單元	122單元	實設裝卸停車位		實設裝卸停車位			
美術館使用容積	1,586.41 m ²	美術館單元	1單元	地下室開挖面積		地下室開挖面積			
地下室	防空避難室兼停車場	公益單元	2單元	地下室開挖面積		地下室開挖面積			

事業計畫附錄3-4

附錄三：合興大廈更新計畫
本更新單元範圍位於「779 復興北路」與「復興南路」交界處，位於前鎮區御甲段429-2地號土地都市更新事業計畫範圍內。

第二條 管理組織

- 一、本更新單元範圍內所有建築物，除由「合興大廈」管理外，其餘建築物，由該建築物所有權人或管理組織負責管理。
- 二、前項分別成立四個公寓大廈管理組織，分別為：①辦公 A 棟台電公司管理組織I（管理負責人），②辦公 B 棟高雄市政府管理組織II（管理負責人），③辦公 C、D、E、F 棟實地者管理組織III（管理負責人及管理委員會），負責各分管範圍之共用部分及約定共用部分管理維護事務；至於未開發之公共設施之使用與管理具有整體不可分割地區（整體共同使用、受益者），例如：開放空間/法定空地、法定防災中心、...等，其管理維護（修繕、管理、維護）由實地者管理組織III為之，然其管理維護費用由前揭三者管理組織（管理組織I、II、III）共同分擔。另外，由實地者興建連接成功二路之立體連通系統，由實地者依程序辦理捐贈予高雄市政府（管理機關：高雄市政府工務局），其修繕、管理、維護，由實地者捐贈之30年管理維護費賡支應。



管委會使用空間**若最多**
只能33坪（100m²），
實在未盡合理！

24

24

爭點②：改進停車空間（內政部觀點）

1.現況及問題

法定停車空間(含停車位、車道等)

現況



以**共有部分**
(公設)型態登記(無獨立權狀)

車道面積由社區全體住戶共同負擔

問題

沒有買停車位的住戶，也要負擔車道面積，增加公設面積



依法設置之「防空避難室兼停車場使用」，**依法屬於全體之公設(大公)**，附屬於專有部分

車道以公設分配未盡公平合理

爭點②：改進停車空間（內政部觀點）

2.改進方向

修正公寓大廈管理條例

法定停車空間(含停車位、車道等)

改革後



修法改以**專有部分**型態登記(有獨立權狀)

解方

- ✓ 停車空間與居住公設**明確區分**
- ✓ 車道由買停車位的人負擔，較為**公平合理**
- ✓ 停車位符合市場習慣可以獨立交易



機電、梯廳等
--> 仍為公設
(居住相關)

停車位、車道及必要空間
--> 獨立劃設為**專有部分**

爭點②：改進停車空間（內政部觀點）

配套規劃

(1) 無需分擔公設，無償提供住戶必要通行

車道等可供沒買車位住戶無償日常通行或避難使用，已具公共性質，不另分擔公設。



公設內化

同社區可移轉，保障社區內部停車需求



滿足停車需求

(3) 法定停車位不得外賣

(2) 僅以停車位面積計算基地持分

若將車道及必要空間面積併納入計算，將導致基地持分過多，反不合理



分配合理

以申請建照或都更報核時點，區分修正規定適用，避免影響現有狀態



降低衝擊

(4) 有過渡條款適用

停車空間
專有部分

27

27

爭點②：改進停車空間（公會觀點）

附表 區分所有建築物共有部分之分類及項目

分類	項目
一、共同出入空間	走廊、樓梯、樓梯間、門廳、樓廳、大廳、昇降機間、直達樓梯、安全梯、接機室、無障礙樓梯及其他使用性質相同之項目。
二、機電設備空間	1. 電氣設備空間 機電設備空間(台電配電場所)、機電設備空間(緊急發電機房)、機電設備空間(電錶室)、變電室、配電室、受電室、電錶(箱)室、發電機室、緊急發電機室、電錶機房及其他使用性質相同之項目。 2. 電信設備空間 機電設備空間(供電信使用)、電信室、電信機房及其他使用性質相同之項目。 3. 燃氣設備空間 機電設備空間(油煙室)、日用油桶及其他使用性質相同之項目。 4. 給水排水設備空間 機電設備空間(自來水蓄水池)、機電設備空間(雨水機房)、水箱、蓄水池、水池、原動水池機房、噴灌機房、雨水蓄留機房、水錶室、潔淨水箱、泳池機房、潔淨室、貯水池、污水機房、污水設備(沈澱池、消毒池、曝氣池)及其他使用性質相同之項目。 5. 空氣調節設備空間 機電設備空間(排煙風)、排風機房、應急機房及其他使用性質相同之項目。 6. 消防設備空間 機電設備空間(供消防使用)、消防設備空間、消防泵房、消防配電室、消防機房、防災中心及其他使用性質相同之項目。 7. 污物處理設備空間 機電設備空間(垃圾暫存使用)、污水處理設施(化粪池)、資源回收空間(室)、環保室、垃圾儲藏室、垃圾貯存室、垃圾處理室、垃圾收集場及其他使用性質相同之項目。
三、管理委員會使用空間	管理室、管理室(管理員室)、守衛室、收發室、郵務室、管理維護空間。
四、公共使用空間	親子教室、公共廁所、交誼廳、會議室、辦公室、文教室、健身房、餐廳、游泳池及其他具獨立性可作為區分所有權之客體，經約定共同使用而成為共有部分者。
五、停車空間(含車道及必要空間)	防空避難設備(室)兼停車空間、自行車設備停車空間(限屬共有部分者)、車道、停車空間(場)、裝卸位、機車停車空間、垃圾車暫停區及其他使用性質相同之項目。
六、防空避難設備空間	防空避難設備(室)。

摘自：內政部建物所有權第一次登記法令補充規定

「虛坪」一點都不虛：
事涉消防安全、防災需要
居住品質
又，因應小宅化生活
所需，社區公共空間
日亟重要

28

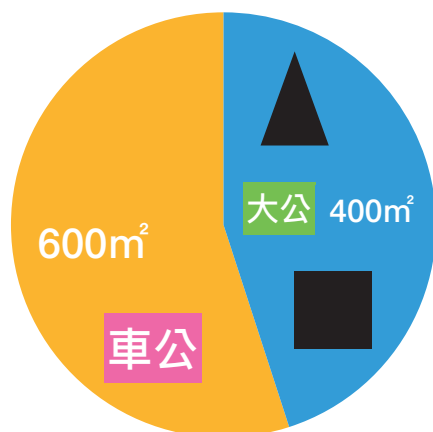
28

爭點②：改進停車空間（部分同業觀點）

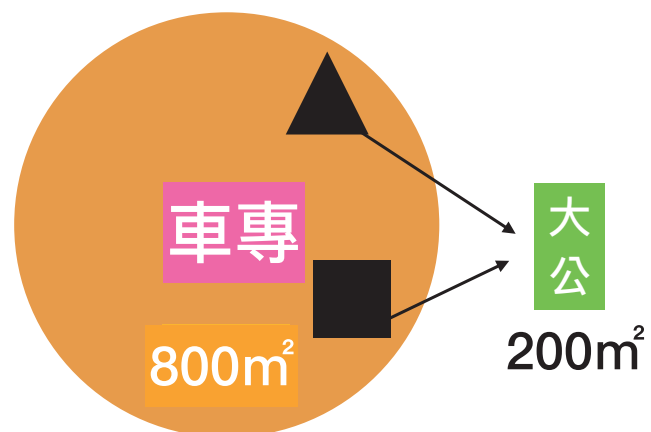


29

現況



內政部修法方向

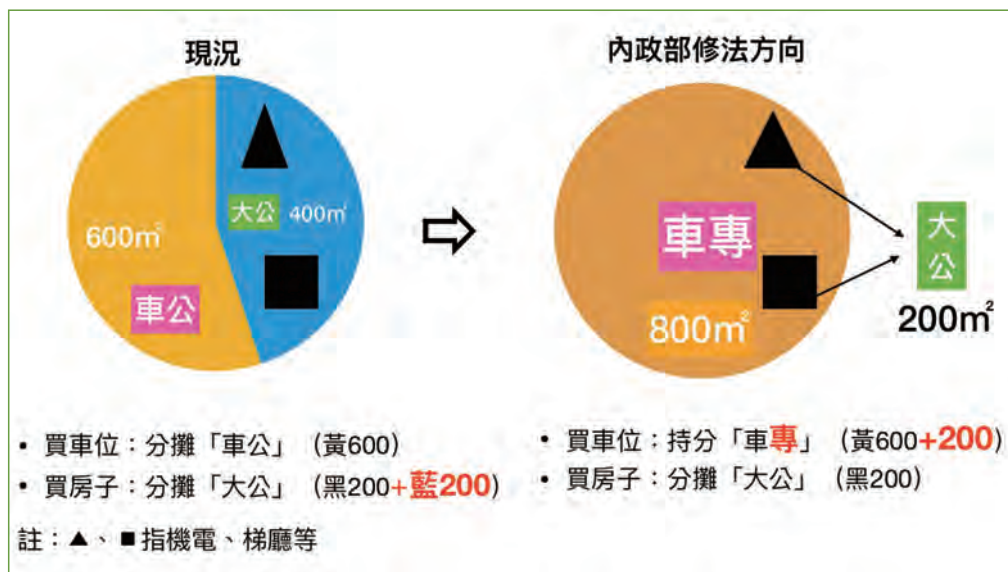


- 買車位：分攤「車公」（黃600）
- 買房子：分攤「大公」（黑200+藍200）

- 買車位：持分「車專」（黃600+200）
- 買房子：分攤「大公」（黑200）

註：▲、■指機電、梯廳等

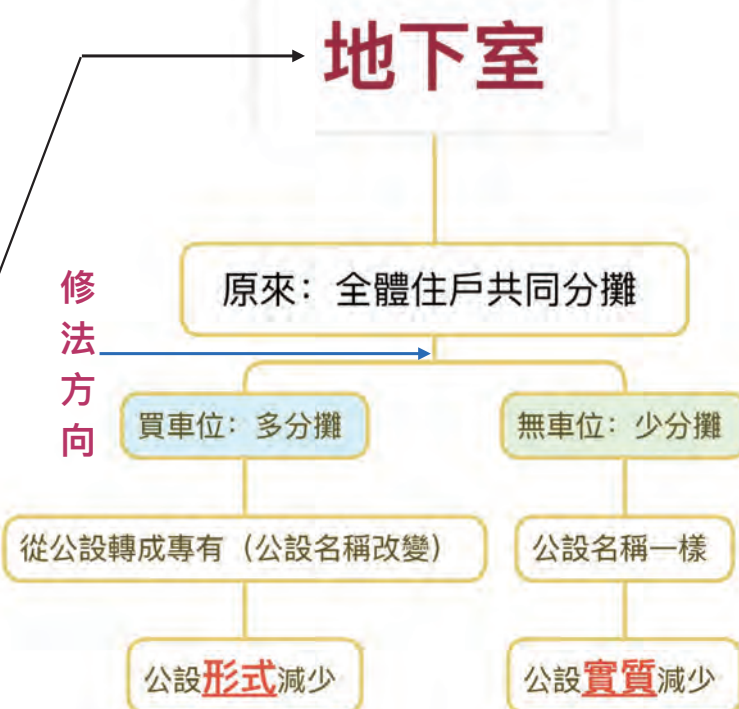
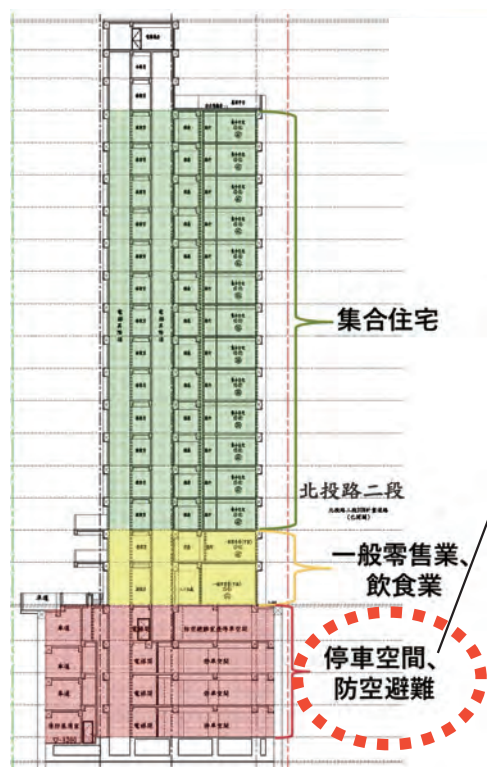
停車位登記修法重點與影響



- ① **拉**：拉高單價，帶動舊制行情
- ② **動**：動到面積，影響都更包坪承諾
- ③ **爭**：其他使用者不付費，造成住戶間爭議
- ④ **繁**：車位種類繁多，怎麼扣除共用性質車位未明，影響預售面積與登記面積一致性

31

31



32

32

爭點②：改進停車空間（公會觀點）

「停車空間及免計容積制度」座談會議 本會建議

中華民國不動產建築開發商業同業公會全聯會 謹陳

2025/4/2

按「虛坪」一點都不虛，於公寓大廈管理條例、建築管理稱為「共用部分」，民法、不動產登記實務則稱「共有部分」，其設置與歸屬屬事涉消防安全、防災需要、居住品質與財產權保障等重要事項，逕以「虛」字稱之，易貶民眾維護印象。又，因金融管制、稅制對高價住宅形成融資障礙與稅務負擔，交易市場之居住面積日趨小宅化，參據2025年3月商業周刊1947期以「聰明應對小宅時代」為封面故事，強調「公設是支撐生活需求」，已非虛而無用之空間，故不宜以「虛坪」忽視其對於居住之重要性。

壹、「停車位登記方式重大改變」部分

一、建議：

- 內政部擬修正公寓大廈管理條例，就「停車位登記方式」改變幅度過大，影響都更危老推動與使用安定性，建議如下：
1. 建議內政部與業界充分討論十大課題，形成共識並進行政策影響評估，不宜貿然修法。

第 1 頁 (共 5 頁)

2. 如需使車道負擔合理化，建議可先檢討內政部104年10月29日所訂處理停車位合理持分面積規定（即：車格面積 x 1.8 = 停車位負擔合理面積），以減少制度改置成本以及對建案（特別是都更危老案）之重大影響。

二、理由：

1. **有很多共用性質車位，不一定適合專有：**法定停車空間除一般汽車停車位屬專用外，其他如無障礙汽車停車位、機車停車位、自行車位、裝卸車位、充電車位、垃圾車位、訪客臨時停車位、共享車位等，均具共用性質，除源自於法規規定外，相關都市設計或都市更新審議，亦有所要求。故如強制法定停車空間專有，該等具共用性質車位應如何規範，宜予釐明。
2. **車道在使用上具有共通性，並不僅限專用車位：**使用車道者，非僅限一般汽車停車位，其他尚有前述無障礙汽車停車位、機車停車位、自行車位、裝卸車位、充電車位、垃圾車位、訪客臨時停車位、共享車位等須使用車道。另者，全體住戶亦均有通行使用該車道進入地下室收取垃圾及回收資源、修繕各式機房，或於緊急避難時使用防空避難室之必要；於建築技術規則第144條規定，汽車坡道尚得作為避難室進出口。再者，建築技術規則建築設計施工編第1條第39款謂：「直通樓梯：建築物地面以上或以下任一樓層可直接連通避難層或地面之樓梯（包括坡道）」，就住戶消防逃生避難用途言，汽車車道於坡道部分，亦具有共用性質。今僅為所謂「降低公設比」或「車道負擔合理化」，硬將車道僅予購買車位者負擔，忽略多樣使用上共通性，僅以相關關係作為理由，似顯牽強。且依公寓大廈管理條例第10條第1項規定：「專有部分……之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人……為之，並負擔其費用」、特定條件下對車格與車道之房屋稅（例如財政部66/02/26台財稅第31250號函）、專有化以後地價稅之負擔等，對於未負擔車道卻無償使用者，若在制度設計上缺乏類似民法第786、787條「支付價金」之調和機制，顯然產生不公，易生爭執。
3. **停車位不一定為登記標的，甚至不使用車道：**基地情形不一、建築設計繁異，位於法定空地、半戶外空間或屋頂平台之停車空間非屬產權登記標的，難以藉由登記予以專有。另者，即使登記為專有部分，然①臨路停車位（室內）、②地面進出的倉庫停車位，其地下室僅供防護、機車、樓梯、③機械升降、④部分坡道結合機械升降、⑤停車場等使用型態，不一定使用車道。凡此，如何讓購買該等停車位者負擔車道，宜予合理規範。
4. **專有化以後，「防空避難空間」如何定位：**依據公寓大廈管理條例第58條第2項：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人……」係將「法定

第 2 頁 (共 5 頁)

停車空間」與「法定防空避難設備」並列俱屬共用部分，若將法定停車空間改置為專有部分，則「法定防空避難設備」兼作停車空間時，究應同步調整為專有抑或維持共用，宜予確認，且實務以「防空避難設備兼機車停車空間」亦舉見不鮮。若為專有，似與「法定防空避難設備」性質不符；然維持共用，則該等停車空間又須專有，似呈兩相扞格之情況。

5. **並不是扣掉車格、機電以外空間都是車道：**依內政部原來構想，對停車格成為專有部分之車道範圍係採「地下層面積 - 共有（用）部分 - 車格總面積」，上述相減結果，所呈現之面積將超過車道部分。實務上就機車位另有規劃專用車道者，此際，機車停車位一般均為共有（用）部分，則其專用車道劃列為汽車停車位之專有或共有部分範圍，顯名實不符。另者，柱間、無法設計車位之空間、垃圾及機電出入通道等面積，自非車道範圍，不宜計入。
6. **專有化後是否適合外賣問題，實務情形不一：**公寓大廈管理條例第58條第2項：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人……」其立法目的係為「避免損害區分所有權人權益」故將法定停車空間列為法定共用部分，並避免「外賣」影響社區居住品質。與第58條第2項原始立法目的相較，若僅因「降低公設比」而改為專有部分，回復至內政部 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337號函釋前之登記狀態，其間轉折應具說理性。又，以新北市遠城鎮和站(捷4)聯合開發案為例，依大眾捷運法免留設防空避難設備及法定停車空間，於「擬定中和都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第一期路線)總都市計畫」中，捷運開發區(捷3)應機設本開發區建築相關法令計算應設置之停車數量，並提供本開發區區分所有權人承購，顯見仍有外賣需要。再者，類如建築技術規則第59-1條第一款所稱：「停車空間應設置在同一基地內。但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建築照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。」，故改為專有部分之法定停車空間可能在他宗基地集中留設。若未能外賣登記予購買法定停車空間之本基地購屋者，由而導致之使用爭議將難以想像。
7. **法庫空間並不符合「專有部分」要件：**按專有部分之要件包括：構造上獨立性、使用上獨立性與具有單獨權利權。其中構造上獨立性須①建築物之特定部分必須與建築物之其他部分，在外觀上具有可資明確區別之境界標識或區分點存在，學說上稱為「區分之明確性」；②該特定部分與建築物之其他部分或外界須有牆壁、屋頂、地板、門窗等隔離之構造物存在，學說上稱為「遮斷性」。法定停車空間與其他機電空間、無障礙汽車停車位、機車停車位、自行車位、裝卸車位、充電車位、垃圾車位、訪客臨時停車位、共享車位等位於、使用上混雜與錯置，顯難謂具構造上獨立性，

第 3 頁 (共 5 頁)

33

33

今為降低公設比而另創「特殊專有部分」，有無為此改變基礎理論。另立例外情形之必要，宜予斟酌。

8. **影響都更危老重建：**若因登記制度改變而將銷坪減少，對於「保護坪數」的含建案，於新舊制度間，將產生極大差異，影響層約及審查程序安定性。若於房屋單價不變的前提下，總售價將下降，在施作成本不變下，共負比必然上升，將嚴重妨礙都更危老的整合，對於之前「承諾共負比」的公辦都更案，亦將造成衝擊。
9. **新舊制並存交易市場，拉抬房價：**起造人將本求利，在出售時的相同情況下，實無可能因停車位登記方式改變而降低總價出售。故在總價不變情形下，因銷坪減少，勢必提高單價。如同一供需圖適用新制個案與舊制個案並存，因新制個案單價提高將拉抬舊制個案單價甚至產生外溢效應，此對房市安定並無助益。
10. **隨基地個案不同，登記範圍缺乏明確標準，造成交易糾紛：**內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第6點就房屋契約所載面積與嗣後地政機關登記面積原則應維持「零誤差」，就其不足部分買方均應全部找補；其超過部分，買方只找補2%為限。如將法定停車空間調整為專有部分，則地下層面積何者可列為共有部分、何者可列為專有，均處於模糊與難以辨明情況，將造成契約與登記面積間極大差異，徒惹交易紛爭。

貳、「管理委員會使用空間僅限基地容積1%」部分

一、建議

1. 管委會空間不宜訂上限，即使擬予限制，其上限值訂為4%~5%。
2. 考量管委會基本面積需要，建議調至35㎡，以符管理需要。

二、理由：

1. **制度過於僵化：**購戶輩、使用型態不同，統一以總容積1%為限，造成制度過於僵化。例如兩筆基地面積、總容積相同，但一者規劃中高坪型（戶數少）、另者規劃小坪型（戶數多），結果管委會空間卻一樣規模，顯不合理，並造成使用端的品質降低。
2. **影響管理品質：**建案如於同一基地採同幢分棟或分幢分棟設計，不分戶數、使用用途、留容人數，概以總容積1%為限，並未考量個案實際需求，影響管理維護品質。
3. **忽視支持生活需求：**因居住空間趨於小宅，致缺乏足夠客廳接待訪客或親友，僅能藉由社區共用空間提供，並增進鄰里關係；書房、家數需求可利

第 4 頁 (共 5 頁)

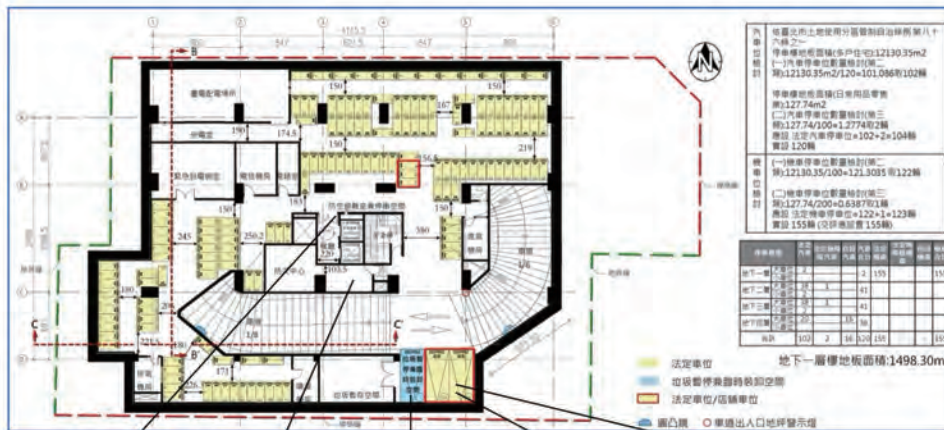
用會客、會議等空間多功能使用，或引進專業補習班課程，讓住戶小孩只要下樓就可以學習；至於練鋼琴、打鼓等學音樂的需求，則發展出有特殊隔音、不會影響鄰居的練鋼琴室可以預約使用。部分年輕族群因為生活習慣改變，不會或不常下廚，則可以靠社區餐廳來補足，甚至連陽台上的洗衣機、烘衣機與綠色植物，現在都有投幣式的洗衣房，可認領的社區農場來支援。不只傳統機能須被補足，還有新興的需求也等著被滿足，例如書店等業者，與建商或管委會合作，成為公設之一。將管委會空間極度設限，將妨礙住宅質感與便利，與進步居住思潮背道而馳。

第 5 頁 (共 5 頁)

34

34

爭點②：改進停車空間（公會觀點）



室內 (35坪) + 一般公設 (10坪) + 車道持分 (2坪) = 47坪
 車格 (4.15坪) × 車道持分 (4坪) = 8.15坪
 車位：47坪 × 60萬 = 2820萬
 車位：130萬
 總價：2820萬 + 130萬 = 2950萬

內政部訂定
 室內 (35坪) + 一般公設 (10坪) + 車道持分 (2坪) = 47坪
 車格 (4.15坪) × 車道持分 (4坪) = 8.15坪
 車位：47坪 × 60萬 = 2820萬
 車位：130萬
 總價：2820萬 + 130萬 = 2950萬

⑧ 若單價不變→拉高共負比→影響都更危老推動

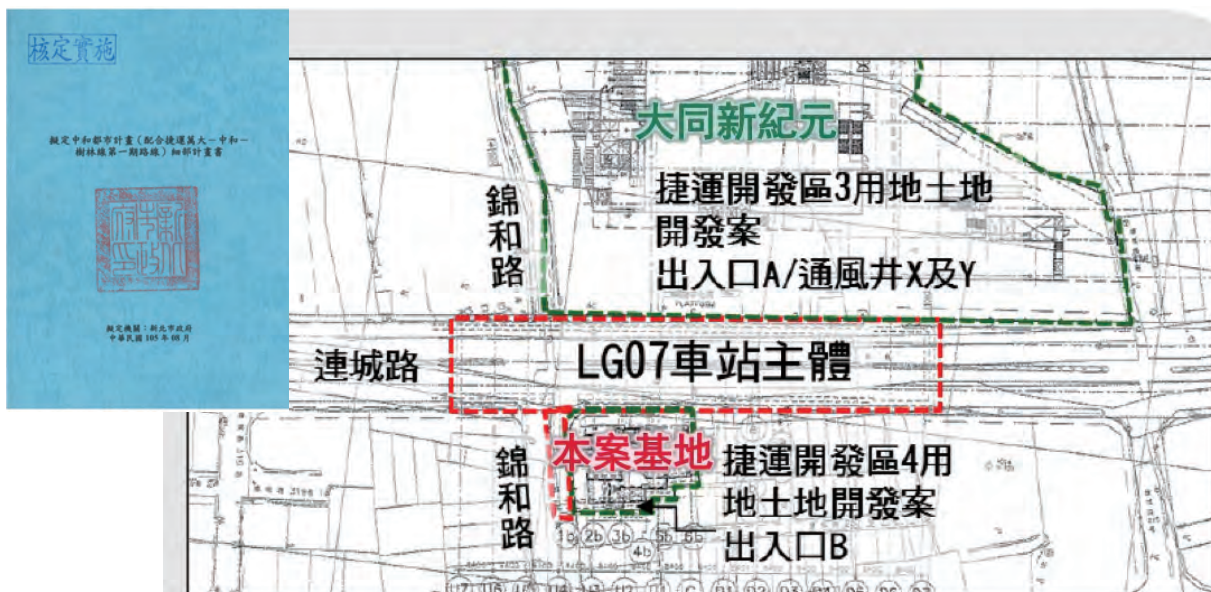
⑨ 若維持總價相同→拉高單價→舊案跟著水漲船高

⑩ 隨基地個案不同，登記範圍缺乏明確標準，造成交易糾紛



35

爭點②：改進停車空間（公會觀點）



資料來源：114/3/6 元 第2次招商說明會

爭點②：改進停車空間（公會觀點）

連城錦和站(捷3)留設45席停車位示意圖

該車位將登記於店鋪主建物下，便於獨立移轉



大同新紀元(連城錦和站(捷3)) B2F平面圖



大同新紀元(連城錦和站(捷3)) 1F平面圖

資料來源：114/3/6 中和站(捷2)及連城錦和站(捷4) 第2次招商說明會

37

爭點②：改進停車空間（公會觀點）

第四條 房屋有下列情形之一者，得不計入本條例第五條第一項第一款第二目至第四目規定納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數及適用差別稅率：

- 一、供住家使用之公有房屋。
- 二、經目的事業主管機關認定符合住宅法第十九條規定興辦之社會住宅。
- 三、符合租賃住宅市場發展及管理條例第十七條第一項規定之租賃住宅。
- 四、經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍及其附設員工餐廳。
- 五、依建物所有權狀或使用執照登載，屬區分所有建築物專有部分以外之共有部分。
- 六、房屋全部專供停放車輛使用。

財政部納入「房屋全部專供停放車輛使用」不計入囤房稅戶數

財政部「房屋稅條例第五條與第十五條第一項第九款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法」

中華民國不動產建築開發公會全聯會

一. 改變停車位登記方式

1. 背景：內政部擬修正公寓大廈管理條例，將地下室扣掉機電公設以外面積，全部由買車位的住戶負擔。
2. 影響：①都更案住戶要求建商包坪，登記方式改變，新舊制面積差異很大，**嚴重影響整合**；②沒買車位住戶，不用分攤地下室空間，也不用管理維護，卻仍可無償使用，將造成**使用糾紛**；③銷坪減少，逼迫單價拉高，**擾亂市場安定**
3. 建議：如需使車道負擔合理化，應**強化**內政部104年10月29日所訂處理停車位合理持分面積規定（即：**車格面積 x 1.8 = 停車位負擔合理面積**）。

二. 限縮管理委員會使用空間

1. 背景：內政部擬修正建築技術規則，管理委員會使用空間僅限總容積1%。
2. 影響：①戶量、使用型態不同，全國各地統一以總容積1%為限，造成**制度過於僵化**；②因居住空間小宅化，民眾缺乏生活支援空間，**影響生活品質**。
3. 建議：因不計入容積已有總量控制（上限為10~15%），在上限範圍下，管委會空間**不應再訂上限，即使擬予限制，建議上限值訂為4~5%**。



「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」案

修法背景

依實測及統計資料，111年宜蘭縣南澳西帽山雨量站，年度累積雨量破萬毫米創下雨量新高紀錄；113年包括凱米、山陀兒颱風均為各地帶來短延時強降雨，因降雨量超過排水設施保護標準而發生淹水情形者逾120處，種種跡象均顯示極端氣候已顯著加劇水道防洪負擔，降雨超過水道保護標準之事件發生頻率持續增加，間接提高地區淹水風險。

引自：「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第2條修正說明

41

41

提高管制門檻

➤ 新制再納入中小型：

因應日益頻繁的極端暴雨，加重開發單位責任，除已受管制的大型開發案，新制管制面積，將一般開發從2公頃加嚴為1公頃，都計區的新建建築物更另加嚴為0.2公頃，均須規劃滯洪，才能開發

42

42

公會認為：將適用門檻由現行2公頃驟降至0.2公頃，幅度高達10倍，造成小基地深開挖，在有開挖率要求下，影響更為嚴重。引用新加坡國家水務局「現場雨水貯留系統技術指引」作為降至0.2公頃理由並非允當，其國土面積僅為台灣的1/600，0.2公頃係屬城市國家小基地開發特殊情形，我國情形顯不相同。即使下修門檻，亦應具一定規模以上。

就經濟部水利署「調降土地開發應辦出流管制計畫書之門檻值」條文案研商會議本會發言

• 時間：114年3月17日14:00

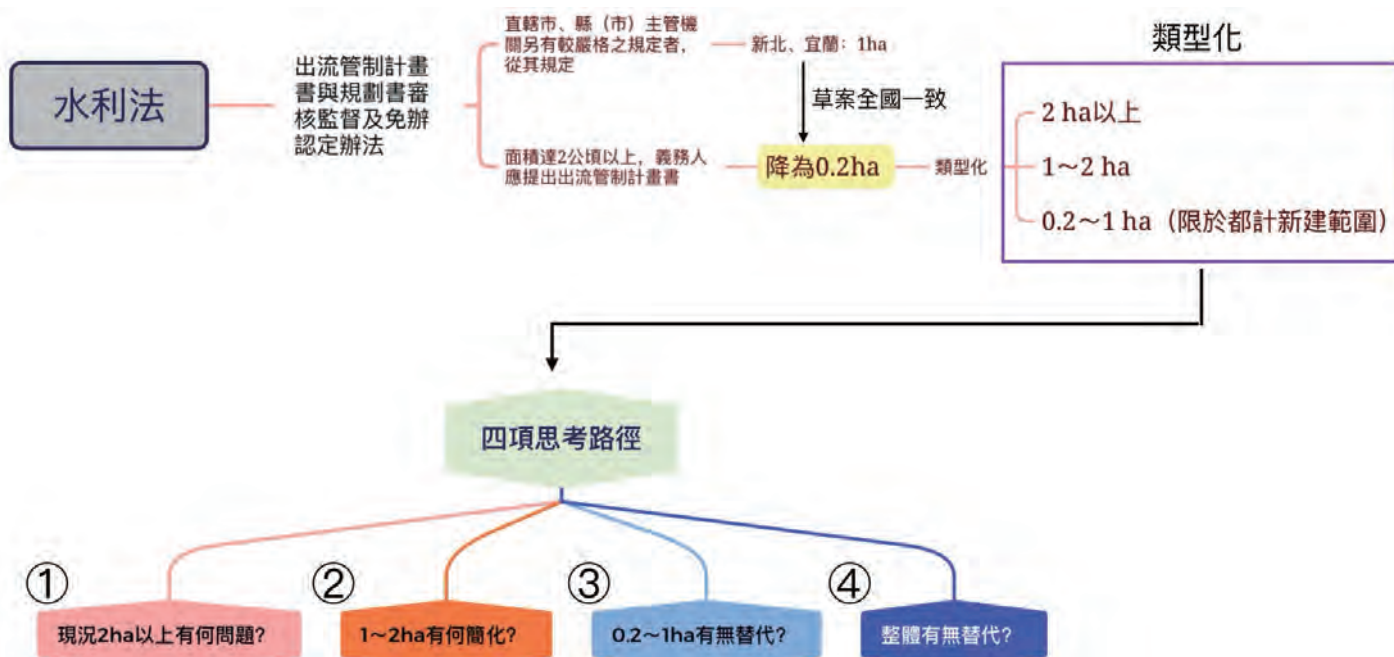
• 本會：于俊明秘書長、張興邦副秘書長、林川瑀組長

1. 草案§2 (1)：將適用門檻由現行2公頃驟降至0.2公頃，幅度高達10倍，造成小基地深開挖，在有開挖率要求下，影響更為嚴重。引用新加坡國家水務局「現場雨水貯留系統技術指引」作為降至0.2公頃理由並非允當，其國土面積僅為台灣的1/600，0.2公頃係屬城市國家小基地開發特殊情形，我國情形顯不相同。即使下修門檻，亦應具一定規模以上。

<水利署回應>

2. 草案§2 (1)：「…於取得出流管制計畫書核定函後申請開發基地開工」乙項，產生極大困擾。按建築法§54要求起造人自領得建造執照之日起，應於六個月內開工，逾期者建造執照有「失其效力」嚴重後果。若出流管制計畫書遲不核定，造成起造人無法申報開工，影響殊甚！建議：①改為：順打在一樓後，逆打在基礎版；②或依行政程序法§50：「因…不應歸責於申請人之事由」將申報開工期間予以扣除。
3. 草案§2 (2)：所稱「…依開發行為目的事業法規或所在地之直轄市、縣（市）政府自治條例」並未含納「都市計畫」或自治條例以外之「自治法規」。
4. 草案§2 (2) ①、②：所稱「查核」依貴署圖示須「經主管機關查閱證明文件及同意」，賦予地方主管機關再做同意與否的判斷，造成開發案不確定性，植入該2款美意盡失，建議改為報請備查。
5. 草案§2 (2)：「具雨水貯留（留）相關功能之措施貯留（留）容量達其規定容量兩倍以上……」乙項，按「兩倍以上」是台北市都市更新容積獎勵項目規範，不宜作為一般開發案的標準。建議超過法定標準即符合該款規定。
6. 草案§14 (1) ⑦：額
7. 草案§31 (6)：過渡條款「…經義務人依土地開發利用行為相關法令向該管目的事業主管機關提出申請者」其始日並不明確，易生認定爭議。以都更案為例，所謂「…經義務人依土地開發利用行為相關法令向該管目的事業主管機關提出申請者……」究指「都市更新事業計畫」報核之都市更新主管機關（ex：都更處）抑或申請建造執照之建築主管機關（ex：建管處）？建議宜予類型化處理。
8. 檢核基準§14 (4)：若基地面積小於1公頃者，符合§2 (2) 規定者，應無出流管制計畫書適用。建議本項宜說明係指1公頃以上面積者。
9. 1公頃以上未達2公頃、0.2公頃以上未達1公頃者，有關機關自審、不委外審，未見諸相關條文，建議植入。

公會溝通邏輯



公會就草案逐條意見 (1/2)

水利署研商「調降土地開發應辦出流管制計畫書之門檻」第3次跨部會會議 發言：中華民國不動產建築開發公會全聯會 時間：114年4月16日	
一、草案第2條：	
1. 第1項：「或屬建築法第九條第一款前段所稱新建建築物樣態……」乙項：	
(1) 建議：於本文或修正說明中，註明「所稱新建建築物」 不包括建築法57之「雜項工作物」 （或「包括」其中若干項目）。	
(2) 理由：建築法54對於建築物定義包括雜項工作物，建築法57就「雜項工作物」含納項目甚廣（例如水塔、瞭望臺、招牌廣告、樹立廣告等），是否均為本次修法射程範圍，建議 貴署審酌，減少執行疑義。	
2. 第2項第2款：「……且貯滯（留）容量達該措施設置規範容量一點五倍以上……」：	
(1) 建議：明訂為：①「……且貯滯（留）容量達『 依本法第83-13條所訂最小備洪量標準 』容量一點五倍以上……」；或②「……且貯滯（留）容量達『 0.0675m³/m² 』以上……」	
(2) 理由：草案辦法草案將2公頃以上適用規模大幅調降為0.2公頃以上未達1公頃之小型基地，本該政策目的及關政考量，就水利法第83-13條所訂最小備洪量標準提高1.5倍以上，用以作為強化管理手段。	
3. 第3項第2款：	
(1) 建議：就「土地開發利用屬分期區開發或有分次、累積開發情形者，應將其分期區開發或分次、累積面積納入計算。」因辦法草案 大幅下修適用基地規模，建議相關問題先予釐清，避免滋生認事用法爭議。	
(2) 理由：本款109.21施行之訂定理由：「為避免小規模開發規模審查，於第三項明定納入分期區開發或有分次、累積開發者，應將分期區開發或有分次、累積面積納入計算。」，因係防弊考量（例如故意分割若干未達管制門檻之小基地再同時申請建照），但於執行上下列問題若未釐明，隨基地規模下修僅至0.2公頃時，相關爭議將層出不窮：	
① 程序：是否先有第3項第1款之「開發計畫」，才有第2款之適用？該「開發計畫」所指為何？若開發計畫所示土地總面積假設為3公頃（第3項第1款），起造人主張屬分期區開發（第3項第2款）各分期區規模分別為2公頃、0.6公頃、0.4公頃，第3項第2款是否指無達2公頃、0.6公頃、0.4公頃三期（區）任何一期（區）開發皆須以同一開發計畫所示「2公頃+0.6公頃+0.4公頃=3公頃」累積方式認定？且皆須各個提出出流管制計畫書而	
第 1 頁 (共 5 頁)	

(2)理由：就明草案第2第1項本文中「屬建築法第九條第一款前段所稱新建建築物」不包括建築法59第1款後段之「將原建築物全部拆除而重行建築者」，以臻明確。又，「將原建築物全部拆除而重行建築者」之「原建築物」，參諸建築法525、86及內政部74.1.15台內營字第284802號、國土署107.11.12營署建管字第1071313981號等函意旨，並不以合法建築物為限，建議併予說明，避免增加執行疑義。再者，就時序類型上：①新建併同：建造執照併案拆除申請；②先拆後建：依建築法578規定，建築物之拆除原則應先請領拆除執照；依建築法578但書規定亦有未請領拆除執照而先行拆除（包括依建築法516規定之建築物及雜項工作物，因實施都市計畫或拓闢道路等經主管建築機關通知限期拆除之建築物、傾頹或朽壞有危險之處必須立即拆除之建築物、違反建築法或基於建築法所發布之命令規定，經主管建築機關通知限期拆除或由主管建築機關強制拆除之建築物）、依建築法586第3款補辦拆除執照者；另者，為保護人民生命、財產安全或防止災害擴大，類似災害防救法530第7款對危險建築物、工作物之拆除或各級政府政策需要對於原建築物具存記等情形者，亦為「將原建築物全部拆除而重行建築」。非屬草案第2條第1項適用範圍。

6. 草案修正說明七末段：「……相關專業技師簽證文件，證明土地開發利用未增加逕流量後……」

(1)建議：植入文字：「……相關專業技師簽證文件，證明土地開發利用『**於計入削減計畫扣除量後**』未增加逕流量後……」

(2)理由：土地開發利用是否增加逕流量應以開發前後逕流量實際差異進行檢核，若土地開發利用已規劃設置雨水貯集滯洪或流出抑制設施等削減計畫，該削減量應納入計算予以扣減。

二、草案第13條：

1. 建議：第3項：「『……三個月內』作成出流管制計畫書准駁之決定」，第4項：「……**延展總期限不得超過『三個月』**」建議修正為「**三個月**」。

2. 理由：

(1)按建築法564要求起造人自領得建造執照之日起，應於6個月內開工，逾期者建造執照即「失其效力」（俗稱廢照）。若因出流管制計畫書審查作業，影響申報開工時程，甚至導致原建築失其效力，將徒增行政程序繁累及预售交易市场安定，影響殊甚。再就基地面積1公頃以上未達2公頃之更新單元言，如建築失其效力重新申請時，因關於都市更新條例583第1、2項所訂期限，其相關法規之適用，須以申請建築執照日為準，原核定之都市更新事業計畫、權利變換計畫勢須配合變更，導致程序重啓，對於都更推動，並無助益。

第 3 頁 (共 5 頁)

(2) 理由：就明草案第2第1項本文中「屬建築法第九條第一款前段所稱新建建築物」不包括建築法59第1款後段之「將原建築物全部拆除而重行建築者」，以臻明確。又，「將原建築物全部拆除而重行建築者」之「原建築物」，參諸建築法525、86及內政部74.1.15台內營字第284802號、國土署107.11.12營署建管字第1071313981號等函意旨，並不以合法建築物為限，建議併予說明，避免增加執行疑義。再者，就時序類型上：①新建併同：建造執照併案拆除申請；②先拆後建：依建築法578規定，建築物之拆除原則應先請領拆除執照；依建築法578但書規定亦有未請領拆除執照而先行拆除（包括依建築法516規定之建築物及雜項工作物，因實施都市計畫或拓闢道路等經主管建築機關通知限期拆除之建築物、傾頹或朽壞有危險之處必須立即拆除之建築物、違反建築法或基於建築法所發布之命令規定，經主管建築機關通知限期拆除或由主管建築機關強制拆除之建築物）、依建築法586第3款補辦拆除執照者；另者，為保護人民生命、財產安全或防止災害擴大，類似災害防救法530第7款對危險建築物、工作物之拆除或各級政府政策需要對於原建築物具存記等情形者，亦為「將原建築物全部拆除而重行建築」。非屬草案第2條第1項適用範圍。

6. 草案修正說明七末段：「……相關專業技師簽證文件，證明土地開發利用未增加逕流量後……」

(1) 建議：植入文字：「……相關專業技師簽證文件，證明土地開發利用『**於計入削減計畫扣除量後**』未增加逕流量後……」

(2) 理由：土地開發利用是否增加逕流量應以開發前後逕流量實際差異進行檢核，若土地開發利用已規劃設置雨水貯集滯洪或流出抑制設施等削減計畫，該削減量應納入計算予以扣減。

二、草案第13條：

1. 建議：第3項：「……『三個月內』作成出流管制計畫書准駁之決定」，第4項：「……**延展總期限不得超過『三個月』**」建議修正為「**三個月**」。

2. 理由：

(1) 按建築法564要求起造人自領得建造執照之日起，應於6個月內開工，逾期者建造執照即「失其效力」（俗稱廢照）。若因出流管制計畫書審查作業，影響申報開工時程，甚至導致原建築失其效力，將徒增行政程序繁累及預售市場安定，影響殊甚。再就基地面積1公頃以上未達2公頃之更新單元言，如建築失其效力重新申請時，因關於都市更新條例583第1、2項所訂期限，其相關法規之適用，須以申請建築執照日為準，原核定之都市更新事業計畫、權利變換計畫勢須配合變更，導致程序重啓，對於都更推動，並無助益。

第 3 頁 (共 5 頁)

45

公會就草案逐條意見 (1/2)

(2) 就第1項言，超過2公頃以上之基地，雖自繳交審查費30工作日內辦理審查，惟未明訂審核時程，依行政程序法551第2項規定，未訂定處理期間者，其處理期間為2個月，然未達2公頃之中小型基地，在書表格式及程序簡化下，對於第3項「自義務人繳交審查費次日起3個月內……作成准駁之決定」，第4項：「…… 延展總期限不得超過三個月 」尚需3個月甚至最長至6個月審查時程，爰建議建議縮短為「2個月」。	
三、第14條第1項第7款：	
1. 建議：有關「因天災、事變或其他不可抗力事由，致依核定出流管制計畫書施工或使用將影響原有排水路之集水及排水功能」事由，建議 宜予程序簡化、審查費減免 。	
2. 理由：前提情形屬於不可抗力事由，其法律評價不應與同條項①~⑥款相當，建議宜予程序簡化、審查費減免方式，以符衡平。	
四、草案第31條：	
1. 第6項：	
(1) 建議：於 修正說明增加例示 ，俾利執行。謹提陳建議文字供參：第6項中「經義務人依土地開發利用或土地規劃相關法令，向該管目的事業主管機關提出申請者」其申請時點例如：	
① 依都市更新條例申請之重建案：參依都市更新條例第22條規定，以「申請劃定更新單元或擬具都市更新事業概要、逕行擬訂都市更新事業計畫（或併同權利變換計畫）申請審議」之時點為準。	
② 依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請之重建案：參依都市危險及老舊建築物加速重建條例第5條規定，以「起造人擬具重建計畫，向直轄市、縣（市）主管機關申請」之時點為準。	
③ 依區域計畫法申請之開發許可案：參依區域計畫法第15-1條第1項第2款規定，以「申請人擬具開發計畫，向直轄市、縣（市）政府申請」之時點為準。	
④ 開發可建築用地涉及非都市土地使用管制規則使用地變更編定案：參依非都市土地使用管制規則第28條規定，以「向土地所在地直轄市或縣（市）政府申請」之時點為準。	
(2) 理由：以都市更新之實施為例，其重建過程包含多個不同階段之行政處分（參見內政部100年7月19日營署更字第10000414772號函），為維護都市更新、危險老舊建築物或其他多個不同階段重建或新建計畫之穩定性，第6項通過條件之適用應點宜予參照程序伊始即予考量。	
2. 第7項：「……其開發利用準用前項面積以外之規定」	
第 4 頁 (共 5 頁)	

46

(1) 建議：植入適用主體：「……其開發利用『 義務人得 』準用前項面積以外之規定。」	
(2) 理由：	
① 按「準用」需法律有明文規定（見：李惠宗，法學方法論，修訂四版，第277頁、羅傳賢，立法學實用辭典，二版，第693頁），本辦法屬水利法第83-7條第9款授權訂定之法規命令，得否準用方式，建議斟酌。貴實務於法規命令採用「準用」乙詞亦常所見，如：祭祀公業土地清理獎金分配及核發辦法第7條、市地重劃實施辦法第53-1條、非都市土地使用管制規則第22條等，亦請參考。	
② 又，所謂「準用」係指就某事項所定之規定，於性質不相抵觸之範圍內，適用於其他事項之謂；換言之，準用非完全適用所援引之法規，僅在性質容許之範圍內類推適用，惟由義務人或主管機關主張（例如於過渡期間宜闢、新北前已訂1公頃以上者，得否及如何準用「免模式檢算、建技規則或綠建築要求量體得計入貯滯容量」、「機關自審」等事項）。就本項：「……其開發利用準用前項面積以外之規定」，似乏主體規定，建議由義務人於申請時視開發內容擇用，最終仍由主管機關審酌是否屬性質容許範圍內類推適用。	
3. 修正說明一：「……屬建築法第九條第一『項』之新建者樣態……」	
(1) 建議植入文字：「……屬建築法第九條第一『 款前段 』之新建者樣態」	
(2) 理由：草案第2條修正說明三如蒙採納本會建議文字，對於0.2公頃以上未達1公頃之基地，其適用範圍業已明確，於本「修正說明一」僅就文字部分予以調整。	
五、《委外審查》不應反其道成為原則：依水利法第83-7條規定，出流管制計畫書之核定屬直轄市、縣（市）主管機關法定職權，原則應由主管機關基於水利法相關規定加以審查，並作成決定，俾完成該事項之法定效力，故理應以主管機關作為當責之審查主體。水利法第83-12條第1項應「得委託水利工程技師、水土保持技師或土木工程技師等相關專業機構或團體為之」。然不應援此竟使「機關自審」弱化、反其道而以「委外審查」成為原則。除原有2公頃以上大型基地外，本次修法納入1公頃以上至2公頃中型基地規模與0.2公頃以上未達1公頃之小型基地，在 貴署致力「收斂書表格式」、「簡化計算方法」提升行政效能下，中、小型基地尤不應因「委外審查」致增加程序繁瑣及審查的不確定性。是故，本會建議「機關自審」乙項，仍宜作為本次修法修法之對外宣示性重點。	
第 5 頁 (共 5 頁)	

49

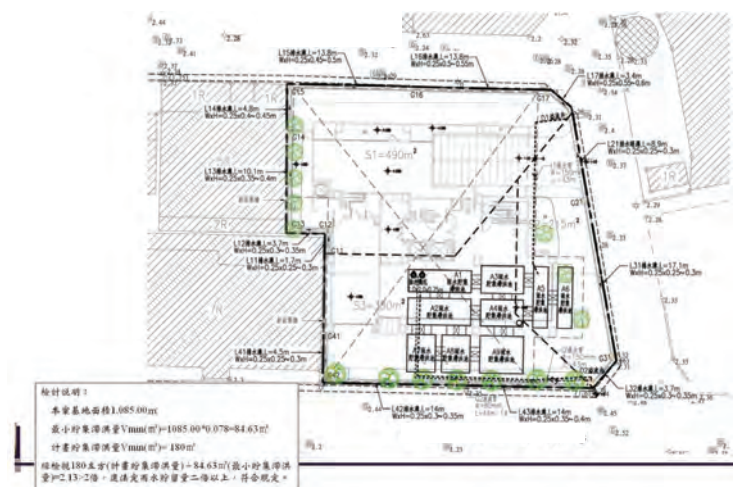
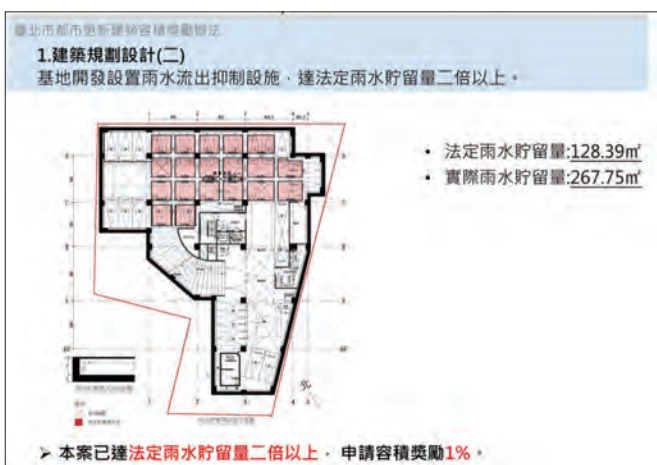
重點摘要

未達1公頃者，僅管制全部位於都市計畫區的新建行為，即開發前土地需為素地(都市更新,危老重建或一般拆除重建等將原建築物全部拆除而重行建築者,即不屬之；開發前土地已依法令先行拆除原建築物而成素地情形,例如建造執照併辦拆除執照,基地內建築物先行拆除取得存記證明,基地內建築物依建築法規或災害防救法規限期先行拆除或其他依法令先行拆除情形,亦不屬之)。

49

49

舉例：北市就設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，屬都更容積獎勵事項



50

50

緩衝一年（至 115/9/1 日止）

114年9月5日正式上路：

①出流認定辦法於114年9月3日發布

②出流計算方法於114年9月5日發布

緩衝一年 ↓ **115年9月2日前**

開發單位在新制上路後1年內，開發程序提出開發申請者，除新北，宜蘭地方政府對1公頃以上另有規定外，該案即可免送出流管制

51

51

緩衝一年之認定

四. 草案第31條：公會建議

1. 第6項：

(1) 建議：於修正說明增加例示，俾利執行。謹提陳建議文字供參：第6項中「經義務人依土地開發利用或土地規劃相關法令，向該管目的事業主管機關提出申請者」其申請時點例如：

- ① 依都市更新條例申請之重建案：參依都市更新條例第22條規定，以「申請劃定更新單元或擬具都市更新事業概要、逕行擬訂都市更新事業計畫（或併同權利變換計畫）申請審議」之時點為準。
- ② 依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請之重建案：參依都市危險及老舊建築物加速重建條例第5條規定，以「起造人擬具重建計畫，向直轄市、縣（市）主管機關申請」之時點為準。
- ③ 依區域計畫法申請之開發許可案：參依區域計畫法第15-1條第1項第2款規定，以「申請人擬具開發計畫，向直轄市、縣（市）政府申請」之時點為準。
- ④ 開發可建築用地涉及非都市土地使用管制規則使用地變更編定案：參依非都市土地使用管制規則第28條規定，以「向土地所在地直轄市或縣（市）政府申請」之時點為準。

(2) 理由：以都市更新之實施為例，其重建過程包含多個不同階段之行政處分（參見內政部100年7月19日營署更字第10000414772號函），為維護都市更新、危險老舊建築物或其他多個不同階段重建或新建計畫之穩定性，第6項過渡條件之適用時點宜自涉關程序伊始即予考量。

水利署例示

（見：出流管制新制常見Q&A）

舉例：

➢開發可建築用地：

起造人向建管單位掛件，就算提出

➢依區域計畫法申請之開發許可：

申請人擬具開發計畫，向直轄市、縣（市）政府申請，就算提出

➢新訂或擴大都市計畫，都市計畫個變或通檢：

向該管都市計畫委員會申請審議，就算提出

➢依都市更新條例申請之重建：

申請劃定更新單元或擬具都市更新事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫（或併同權利變換計畫）申請審議，就算提出

➢依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請之重建：
起造人擬具重建計畫向直轄市、縣（市）主管機關申請，就算提出

*備註：開發樣態繁多，個案情形亦不同，具體適用情形仍由主管機關依個案實情審酌核處。

52

52

肆

「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」案

53

53

修正規定 114/12/15 發布

三、（締約前資訊揭露）

1. 不動產**建築**開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，未提供下列重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為：
 - ① 建造執照影本。
 - ② 核准之基地位置圖、地盤圖（坐落基地之地籍圖）、各層平面圖及停車空間平面圖。
 - ③ 銷售時**依最近一次建管機關核准之建造執照所製作之各戶持分總表**（應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例）。
 - ④ 預售屋買賣契約書（應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算方式）。
 - ⑤ 土地位於重劃用地限制資訊與所須負擔之重劃費用。
2. 前項各款文件，不動產建築開發業者或不動產經紀業者**得以紙本、電子郵件、電子儲存裝置、社群媒體或通訊軟體等方式提供，並應確保購屋人能接觸該資訊而得以審閱。**
3. **對於第一項各款重要交易資訊提供之有無，不動產建築開發業者或不動產經紀業者應提出證明。**

原規定

三、（締約前資訊揭露）

1. 不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，未**以書面**提供下列重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為：
 - ① 建造執照影本。
 - ② 核准之基地位置圖、地盤圖（坐落基地之地籍圖）、各層平面圖及停車空間平面圖。
 - ③ 銷售時最近一次建管機關核准之各戶持分總表（應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例）。
 - ④ 預售屋買賣契約書（應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算式）
 - ⑤ **配合建案貸款之金融機構名稱。**
 - ⑥ 土地位於重劃用地限制資訊與所須負擔之重劃費用。
2. 前項各款文件，不動產開發業者或不動產經紀業者已於銷售現場公開陳列，經購屋人自由審閱，並簽名確認審閱者，得認已提供各該款交易資訊。

54

54

伍

「建築物設置太陽光電發電設備標準」案

55

55

內政部「建築物設置太陽光電發電設備標準」（114/12/19發布）

112.6.21總統令公布
修正再生能源發展條例
增訂第12條之1

修正重點

1

建築物新建、增建或改建達一定規模時，應設置一定容量以上之太陽光電

2

設置條件及免除設置情形由內政部及經濟部另訂子法規範

3

施行日期由行政院定之

預訂 **115/8** 上路（以行政院公告為準）

不卡使照

（一）應設置太陽光電對象：

1. 新建**建築面積達1000m²**以上
2. 建築物增改建時增加、變更之屋頂或建築面積合計達1000m²以上

（二）裝置容量標準：**每20m²建築面積設置1瓩**

（三）免(減)設規定：

1. **受光條件不足**：發電量模擬評定未達一定標準，免設。
(北北基桃新苗宜花543度/年；台東579度/年；其他縣市625度/年)
2. **經目的事業主管機關出具證明文件**，免設。
3. **經輸配電業者認定應減免設置**。
4. 使用類組**E類(宗教、殯葬類)**、**I類(危險物品類)**，免設。

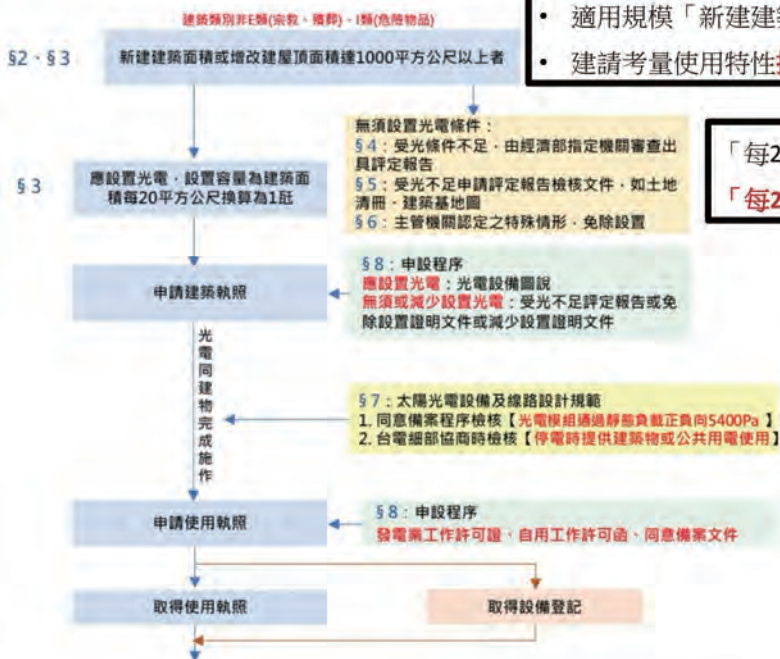
56

56

註：依原草案條號

114.04.22公會建議：

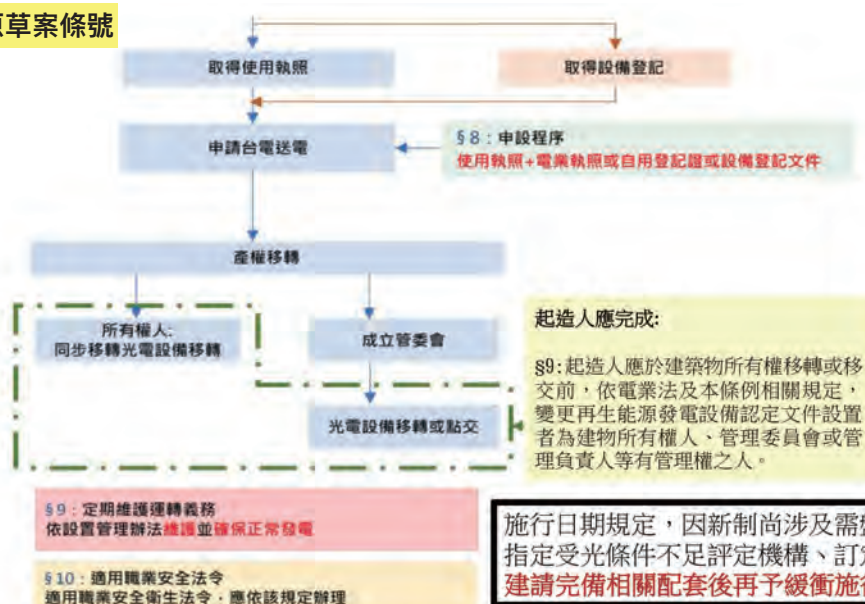
- 適用規模「新建建築物建築面積達1000平方公尺以上」不宜再調降
- 建請考量使用特性排除「五層以下一棟一戶透天住宅」



57

57

註：依原草案條號



114.04.22公會建議：

恐影響公寓大廈其他共用部分之移交，建議予以刪除，回歸公寓大廈管理條例(共用部分及設備移交)、再生能源發展條例(及修正草案)等規定辦理

施行日期規定，因新制尚涉及需盤點修正中央及地方相關法規指定受光條件不足評定機構、訂定評定申請須知及格式範本等建請完備相關配套後再予緩衝施行。

本標準設置之太陽能光電設備雖為法定義務，仍不宜排除其依其他法令享有補助、獎勵或稅捐優惠，建請參考都市更新容積獎勵辦法第十條第四項「.....綠建築等級，於.....另有最低等級規定者，申請等級應高於該規定，始得依前三項規定給予獎勵容積」之立法例，於增訂條文或於第三條說明欄敘明：「依本標準設置之太陽能光電發電設備可依其他法令申請補助、獎勵或稅捐優惠。」。

58

58

修正成屋買賣定型化契約應記載事項第2點附件1 (115/4/1生效)

19	☐有☐無設置太陽光電發電設備； 若有，該項設備之設置依據為： ☐依法規設置(法規依據：_____) ☐無法規強制義務，由賣方自行設置。 該項設備位於： ☐專有部分 ☐共有部分 ☐其他_____（位置） 該項設備之管理維護權責： ☐買方 ☐管理委員會 ☐無管理委員會，由住戶共同管理維護 ☐再生能源業者	賣方如係依法規設置太陽光電發電設備，其應敘明之法規依據包含中央法規或地方自治法規。
----	--	---

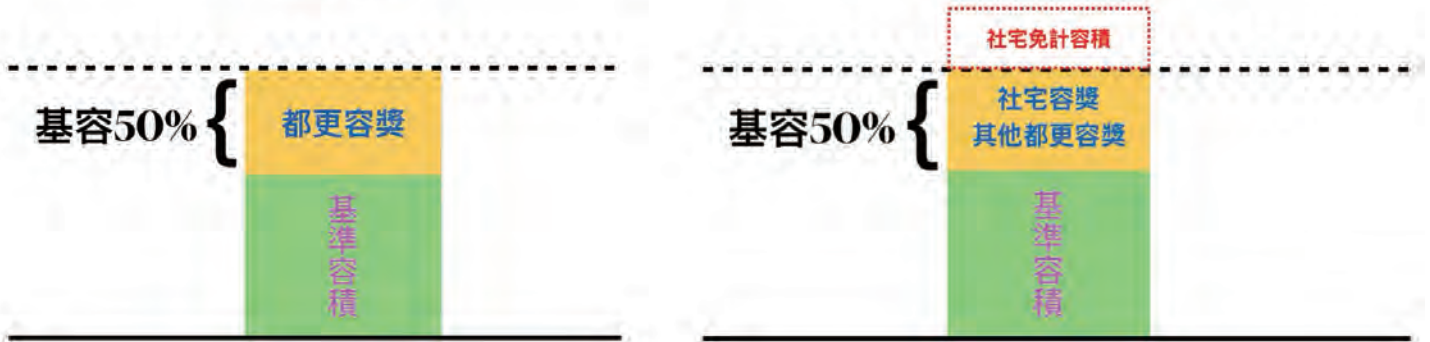
陸

「容獎提供社宅」案

都市更新建築容積獎勵辦法§7

現行規定

現行規定（提供社宅）



61

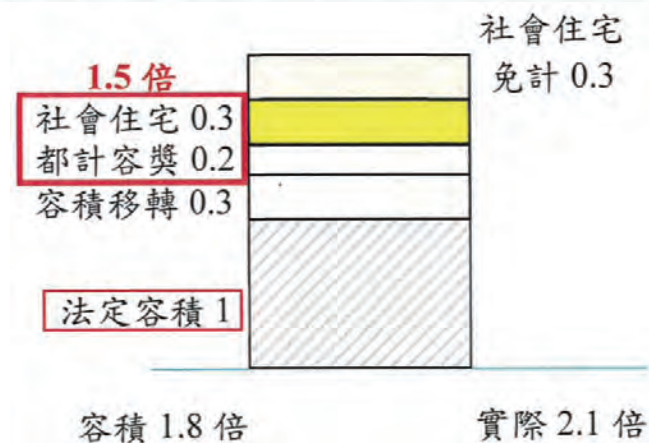
61

都市計畫法臺灣省施行細則§34-4

第 34-4 條

- 1 私人於都市更新地區外捐贈集中留設六百平方公尺以上樓地板面積及其土地所有權予縣（市）政府作社會住宅使用，並經縣（市）政府審查核准者，該捐贈部分得免計容積。
- 2 前項私人捐贈容積樓地板面積，縣（市）政府得提縣（市）都市計畫委員會給予容積獎勵，並以一倍為上限，不受第三十四條之三第一項各款規定之限制。但不得超過法定容積之一點五倍。

- ① 如果僅申請§34-4本即無強制性。是否因申請其他都計容獎或容移，就須強制設置社宅？
- ② 在上限1.5倍下，問題類同以下都更所述。



62

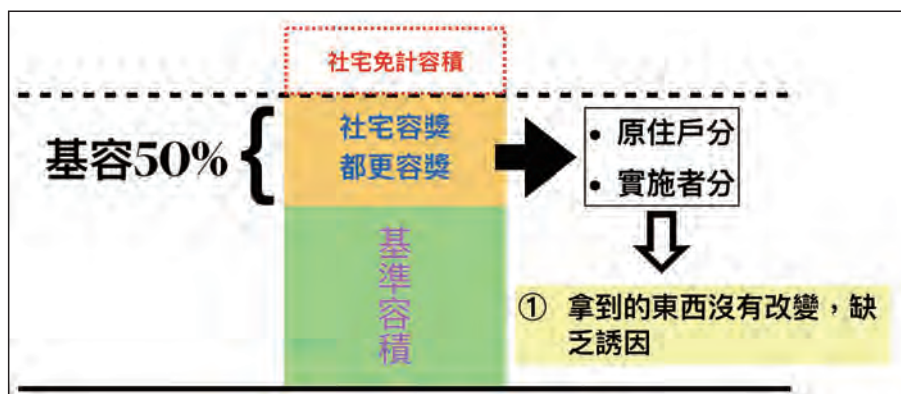
62

若採強制設置社會住宅， 民辦都更面臨7大問題

63

63

強制下的7大問題（一）



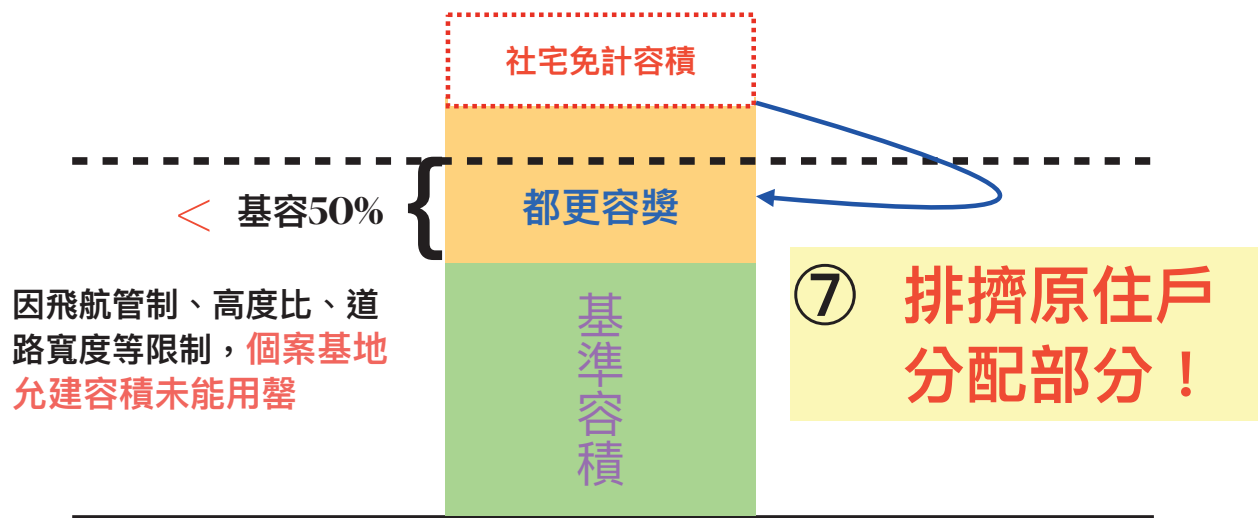
但是

- ② 原住戶土地持分被稀釋，財產價值減少
- ③ 因興建社宅增加共同負擔
- ④ 對於管理方式的不確定性
- ⑤ 原純私有納入公有且具公共性，影響未來重建
- ⑥ 影響建築規劃設計

64

64

強制下的7大問題（二）



65

65

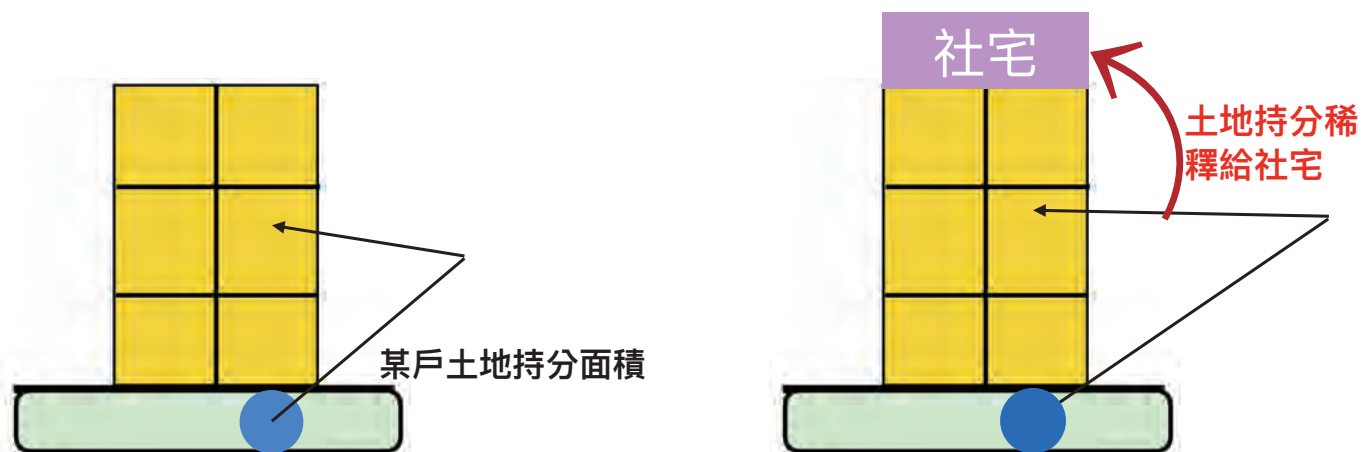
①拿到的東西沒有改變，缺乏誘因

社宅容獎
仍然內含在容獎上限範圍內，
原住戶沒有多拿，
甚至少拿，
誰願意呢？

66

66

② 原住民土地持分被稀釋，財產價值減少



67

67

③ 因興建社宅增加共同負擔

■ 方案A 共負55.13%預估實施者對於未來銷售達90萬/坪(RC三級)，即有合理利潤

共負比率	更新後均價 (萬元)	共同負擔 費用	總銷金額 (億元)	實施者預估 分回坪數	實施者預 估分回 單位	實施者 預估市場 單價 (萬元)	實施者分回 總額(億元)	淨利 (億元)	報酬率
55.13% (實際共同 負擔)	76.61	16.15 億元	29.28	1,922.99	59	80.00	16.79	0.65	4.04%
						85.00	17.76	1.61	10.00%
						90.00	18.71	2.58	15.95%
						95.00	19.68	3.53	21.91%

■ 方案B 共負57.74%預估實施者對於未來銷售達90萬/坪(RC三級)，即有合理利潤

共負比率	更新後均價 (萬元)	共同負擔 費用	總銷金額 (億元)	實施者預估 分回坪數	實施者預 估分回 單位	實施者 預估市場 單價 (萬元)	實施者分回 總額(億元)	淨利 (億元)	報酬率
57.74% (實際共同 負擔)	77.35	18.73 億元	32.44	2,204.09	79	85.00	20.41	1.69	9.00%
						90.00	21.52	2.79	14.88%
						95.00	22.62	3.88	20.77%
						100.00	23.72	4.99	26.65%

因增加社宅量
體，

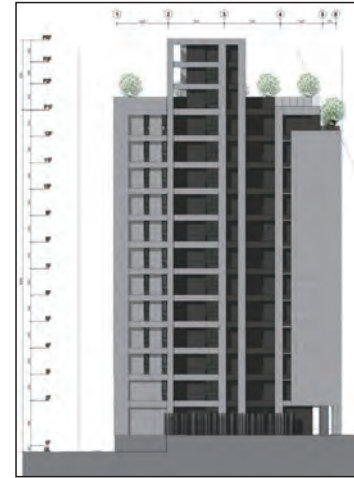
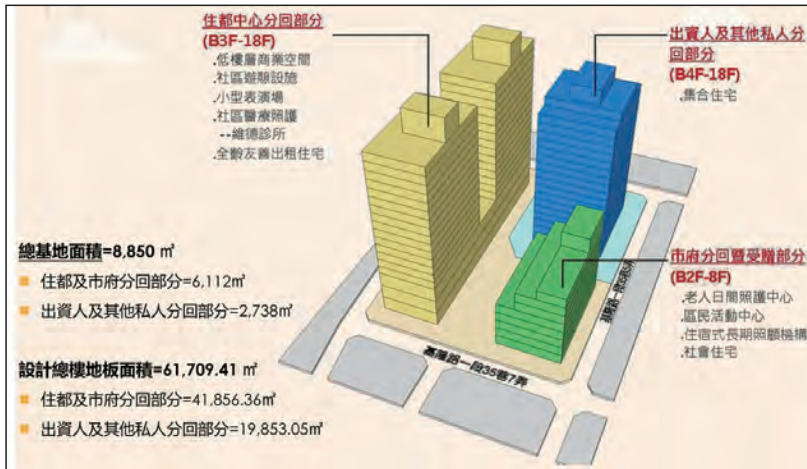
提高共同負擔費
用；

但原住民並未多
得，甚至減少



68

④ 對於管理方式的不確定性



公辦都更管理分流（三個住戶規約，三個管委會）很OK!

但是民辦呢？

69

69

⑤ 原純私有納入公有且具公共性，影響未來重建



因為納入
公有房屋（公產）

意見雜陳！

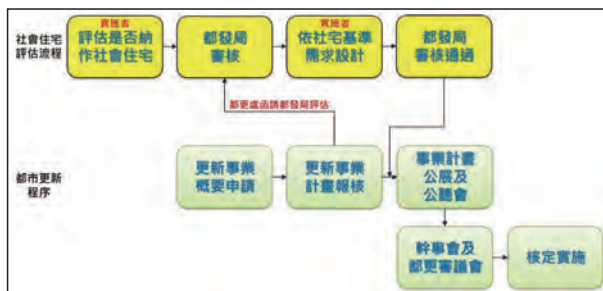
本局為討論提案一，本局意見如下：

一、事業計畫第15-2-1頁，本案建築相關規費係以樓地板及開挖土方合計之法定工程造價1%核計提列，實施者並未自行吸收開挖土方費用，請釐正相關文字說明。

70

70

⑥ 影響建築規劃設計



貴局以109年8月4日北市都企字第1093084972號函知本案經評估符合臺北市社會住宅選取原則，爰本分署以110年12月1日台財產北改字第11050015631號函委託貴局逕向實施者提出社會住宅建築規劃設計需求，及參與後續都市更新進程並出席相關會議。

善捷段社宅

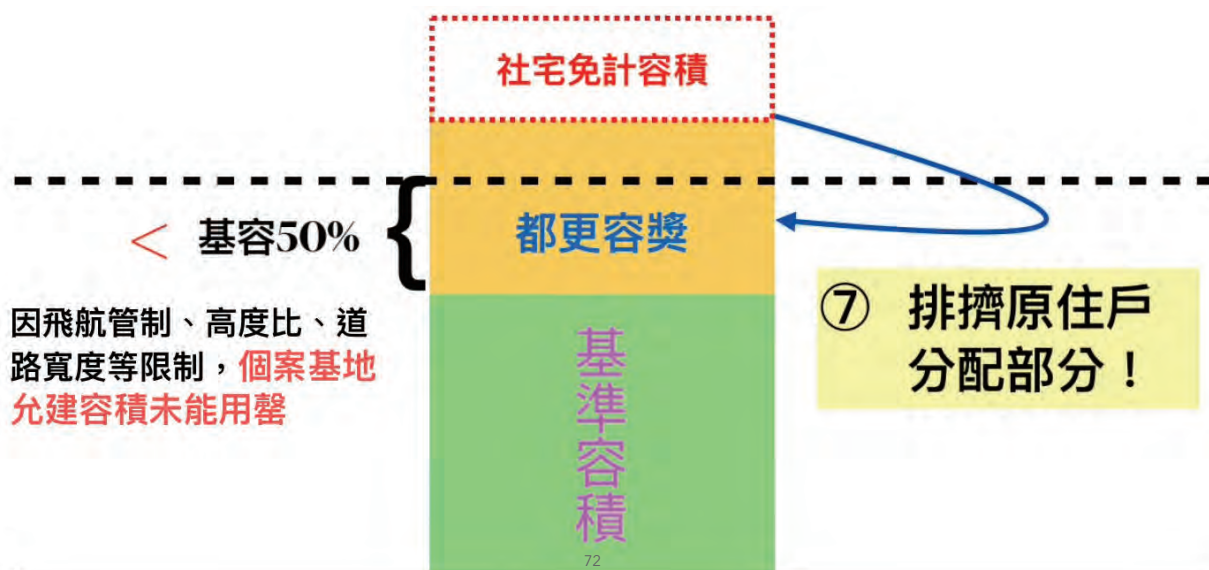
- 鄰近機場捷運A7體育大學站，周邊有長庚大學、體育大學、林口工業區及華亞科技園區
- 特別設計34間套房式青年住宅，共享客廳、餐廳及廚房，和洗衣曬衣空間，增加住戶的互動性

規劃設計及內裝須符合行政機關要求，但是**常與原住戶需求產生競合！**

71

71

⑦ 排擠原住戶分配部分



72

72

都市計畫法臺灣省施行細則適用縣市，尚有若干課題，例如：

- ① 須經縣（市）都市計畫委員會給予容獎之不確定性。
- ② 基地權屬單純，常為自宅或自有土地重建情形

73

73

預告草案對於「公辦都更」且「一定要件」要求設置社宅

「都市更新建築容積獎勵辦法」第7-1條第3項 預告草案（114/2/7 預告）

都市更新事業計畫依本條例第12條第1項規定方式之一辦理（即：公辦都更）：，且符合下列各款情形之一者，應依下列各款規定比率申請本條獎勵容積後，始得申請本辦法及本條例第65條第5項後段直轄市、縣（市）自治法規之其他獎勵容積：

一、都市更新事業計畫範圍內公有土地面積達1650m²以上，且面積比率達都市更新事業計畫範圍50%以上者，應申請基準容積百分之五以上。

二、都市更新事業計畫範圍位於大眾運輸導向發展實施增額容積適用地區，且申請增額容積者，應申請基準容積百分之十以上。

三、都市更新事業計畫適用本條例第65條第2項第3款（即：策略性更新地區，更新單元面積達一萬平方公尺以上者），應申請基準容積百分之十以上。

74

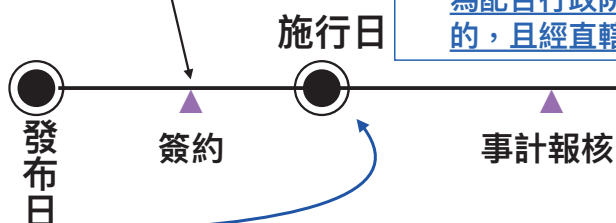
74

「修正草案影響本府公辦都更案件因應措施」研商會議 建議

于俊明 謹提 (114/3/26)

③ 緩衝條款：本辦法中華民國○年○月○日修正發布第七條之一，自發布日起 N 年後施行。於施行前經公開評選並簽訂契約者，得適用修正前之規定。

① 植入但書：§7-1 (3)：都市更新事業計畫依本條例第12條第1項規定方式之一辦理，且符合下列各款情形之一者，應依下列各款規定比率申請本條獎勵容積後，始得申請本辦法及本條例第65條第5項後段直轄市、縣（市）自治法規之其他獎勵容積，但為配合行政院或其所屬各級機關經濟發展方案或其他公益目的，且經直轄市、縣（市）政府同意者，不在此限：



② 日出條款：本辦法中華民國○年○月○日修正發布第七條之一，自發布日起 N 年後施行。

草案已訂一年，緩衝期是否充足？如需延長，言明理由

建議順序

- A. 以①為要，②依草案，並搭配③
- B. 若②有延長需要，①、②、③都提
- C. 若①有困難，爭取②延長與③

招商須知建議並列明：本案實際申請容積獎勵以都市更新事業計畫報核時之「都市更新條例」、「都市更新建築容積獎勵辦法」、「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」及「建築技術規則」等規定為原則，建築容積不得低於投標文件所承諾之建築容積。

謝謝 貴會員 聆聽與指導

也謝謝 兩會 理事長暨理監事

對建築同業的協助