

新竹市不動產開發商業同業公會 講座

# 近期建築業重要法案解析

報告人

中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會

于俊明 秘書長

2025/07/18

## 目錄:



## 本報告內容，部分內容尚未定案或完成法制作業

|                                     |      |
|-------------------------------------|------|
| 壹、「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項草案」部分條文草案..... | P.3  |
| 貳、「房屋稅2.0」案.....                    | P.11 |
| 參、「停車空間及免計容積」制度.....                | P.19 |
| 肆、「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」草案.....   | P.27 |
| 伍、「建築物設置太陽光電發電設備標準」草案.....          | P.31 |
| 陸、「都更條例第65條」修正案.....                | P.35 |
| 柒、「容獎提供社宅」案.....                    | P.39 |
| 捌、「都市更新條例增訂第四十四條之一條文」草案.....        | P.43 |

# 壹、「預售屋定型化契約應記載及 不得記載事項草案」部分條文

討論中，尚未定案

# 一、「第18點:貸款約定」案



## □ 爭點：賣方洽辦貸款金額少於預定貸款金額之處理疑義

檔 號：  
保存年限：

### 內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號  
聯絡人：林亞敬  
聯絡電話：04-22502190  
傳真：04-22502372  
電子信箱：moi3532@land.moi.gov.tw

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國113年11月5日  
發文字號：台內地字第1130143454號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關預售屋買賣定型化契約應記載事項第18點規定，賣方洽辦貸款金額少於預定貸款金額之處理疑義1案，復請查照。

說明：

一、復貴府113年10月23日府授法消服字第1130306575號函。

二、貴府來函所詢事項，說明如下：

(一)旨揭應記載事項規定，所謂不可歸責於雙方致貸款不足，係指貸款不足額之原因非因可歸於當事人雙方個人之事由所致者而言，例如原符合金融機構授信條件，嗣經政府變更金融業者對不動產買賣之授信條件，致貸款不足額等（臺灣高等法院106年度上字第571號民事判決參照）。買賣雙方對於貸款金額不足之歸責因素如仍有爭執者，得依民事訴訟程序，由法院依個案事實審認。

(二)因不可歸責於雙方致貸款不足，依旨揭應記載事項規定，差額在預定貸款金額百分之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；差額超過

臺北市政府 1131105



\*AAAA1130151005\*

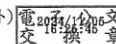
原預定貸款金額30%者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限（不得少於7年），由買方按月分期攤還或解除契約，賣方並不得以買方違約為由，沒收買方已繳價款。

(三)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。即差額在30%以內者，按洽定銀行核定之貸款利率及年期，由買方分期清償；差額在30%以上者，按洽定銀行核定之貸款利率，縮短償還期限，由買方按月分期攤還或解除契約。

(四)依前揭應記載事項規定，不可歸責於雙方致貸款不足，其差額超過30%者，買賣雙方始有契約解除權。然非謂買賣雙方不得據以合意解除契約。是以，差額在30%以內，而賣方無法依約提供買方分期清償者，買賣雙方得另行協議解決方案或合意解除契約。

正本：臺中市政府

副本：行政院消費者保護處、各直轄市、縣(市)政府(臺中市政府除外)



# 第18點 「貸款金額差額」

## 十八、貸款約定

(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。

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： $(2520 - 1080 = 1440 \text{萬}) / 2520 \text{萬} = 57.14\%$

現行：  
賣方指定

草案：  
包括：買方自行洽定

<建議>

六、貸款處理之一  
買方預定貸款新臺幣\_\_\_\_元抵付部分買賣價款，並依下列約定辦理貸款、付款事宜：

(一) 買方應於交付備置款同時提供辦理貸款必備之授權代償等文件及指定融資貸款之金融機構；未指定者，得由賣方指定之。

(二) 貸款金額少於預定貸款金額，應依下列方式擇一處理：

- 1、不可歸責於雙方時：
  - ☐ 買方應於貸款核撥同時以現金一次補足。
  - ☐ 買賣雙方得解除契約。
  - ☐ 其他\_\_\_\_\_。
- 2、可歸責於賣方時：
  - ☐ 買方得解除契約，其已付價款於解除契約\_\_\_\_日內，賣方應連同遲延利息一併返還買方。
  - ☐ 賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
  - ☐ 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）由買方按月分期繳還。
  - ☐ 其他\_\_\_\_\_。
- 3、可歸責於買方時：

除經賣方同意分期給付其差額外，買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_日（不得少於十個金融機構營業日）給付其差額，逾期未給付賣方得解除契約。

行政部門初提<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。

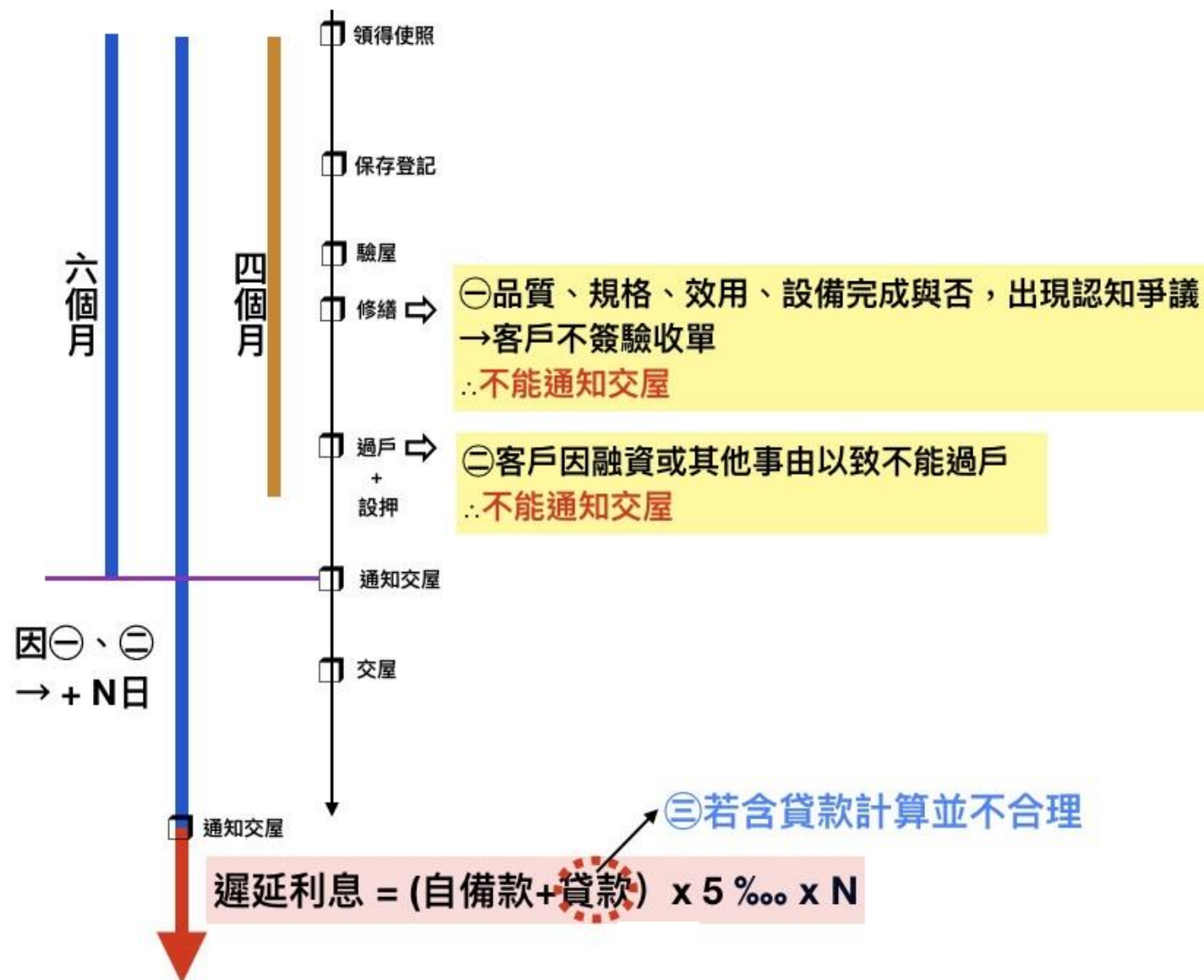
現行：  
七年

現行：  
買賣雙方

## 二、「第**15**點:通知交屋期限」案



## □ 爭點：通知交屋及延遲利息計算



中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會 函

機關地址：台北市安和路1段29號8樓  
傳真：(02)27405668、27405659  
電話及聯絡人：(02)27405665 分機120 林川瑋  
網址：<https://www.fredaroc.org.tw>

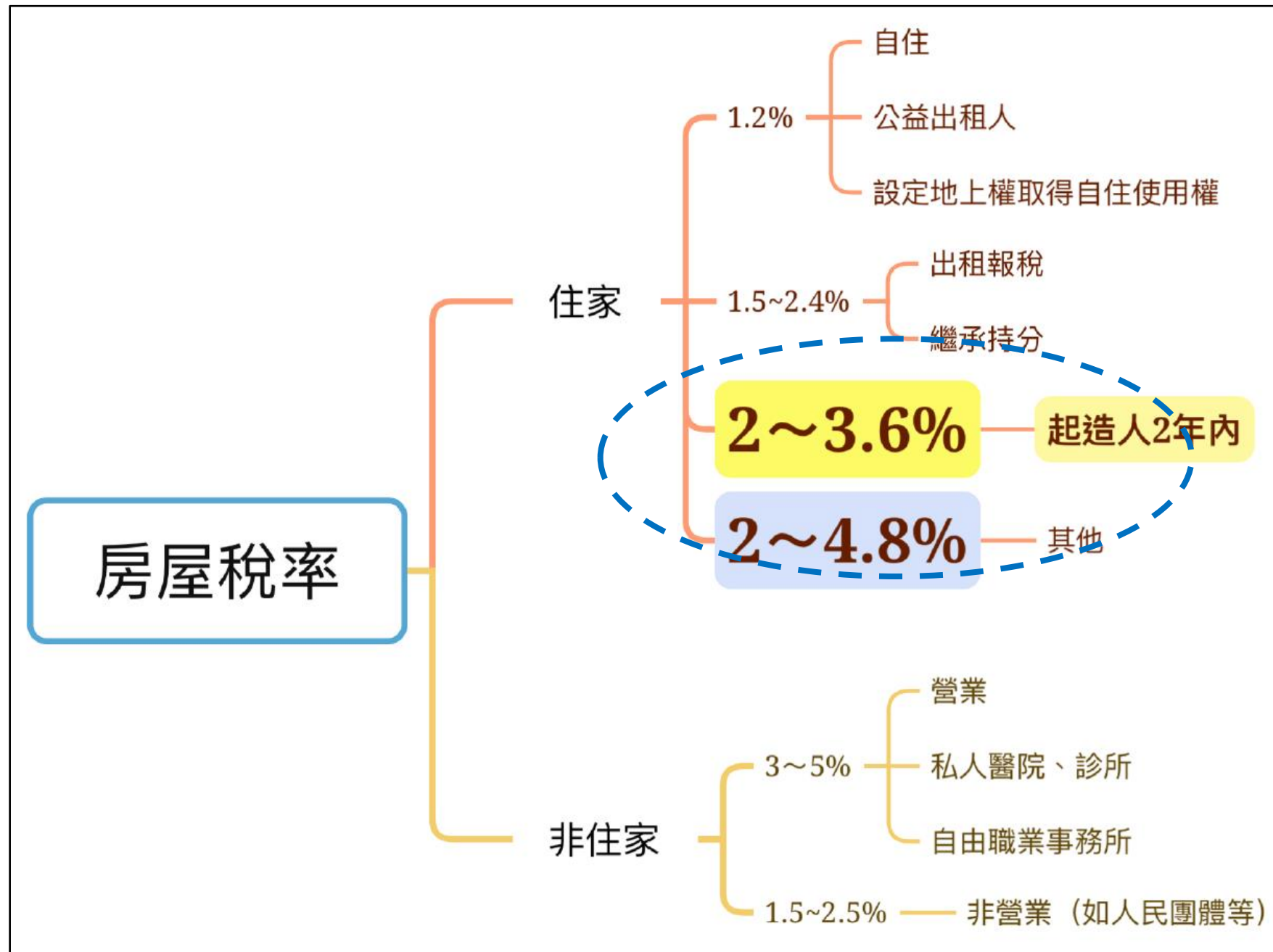
延利息計算基礎」應不包括融資款 建議案

中華民國不動產建築開發公會全聯會  
雲林縣不動產建築開發公會

公會已去函陳請調修

## 貳、「房屋稅2.0」案

公會意見「起造人合理待售期間」、「非住宅類不計入」、「排除不可抗力期間之計算」等建議獲採



113.07.01生效



# 公會就「房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準」草案」建議

113.03.14 中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會 謹陳

| 課稅分類<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>< |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準

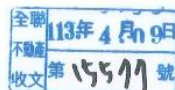
| 課稅分類<br>所屬組別 | 第 1 類<br>房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款第 2 目<br>(1.5%~2.4%) |      | 第 2 類<br>房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款第 3 目起造人待銷售房屋持有在 2 年以內<br>(2.0%~3.6%) |                        | 第 3 類<br>房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款第 4 目<br>(2.0%~4.8%) |                        |              |                                     |      |
|--------------|---------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------|------------------------|--------------|-------------------------------------|------|
|              | 戶數                                                | 稅率   | 1 年以內<br>稅率                                                        | 超過 1 年，<br>2 年以內<br>稅率 | 超過 2 年，<br>4 年以內<br>稅率                            | 超過 4 年，<br>5 年以內<br>稅率 | 超過 5 年<br>稅率 | 3.2<br>除 3.1 起造人以外適用<br>(分直轄市、非直轄市) |      |
|              |                                                   |      |                                                                    |                        |                                                   |                        |              | 戶數                                  | 稅率   |
| 直轄市          | 4 戶以內                                             | 1.5% | 2.0%                                                               | 2.4%                   | 3.6%                                              | 4.2%                   | 4.8%         | 2 戶以內                               | 3.2% |
| 非直轄市         | 5~6 戶                                             | 2.0% |                                                                    |                        |                                                   |                        |              | 3~4 戶                               | 3.8% |
|              | 7 戶以上                                             | 2.4% |                                                                    |                        |                                                   |                        |              | 5~6 戶                               | 4.2% |
|              |                                                   |      |                                                                    |                        |                                                   |                        |              | 7 戶以上                               | 4.8% |
|              |                                                   |      |                                                                    |                        |                                                   |                        |              | 1 戶                                 | 2.6% |
|              |                                                   |      |                                                                    |                        |                                                   |                        |              | 2~4 戶                               | 3.2% |
|              |                                                   |      |                                                                    |                        |                                                   |                        |              | 5~6 戶                               | 3.8% |
|              |                                                   |      |                                                                    |                        |                                                   |                        |              | 7 戶以上                               | 4.8% |

113.07.01 生效



正本

檔 號：  
保存年限：



## 財政部賦稅署 書函

地址：116055臺北市羅斯福路6段142巷1號  
聯絡人：楊振國  
電話：02-23228000#8551  
Email：dot\_ckyang@mail.mof.gov.tw

106646

臺北市大安區安和路一段29號8樓

受文者：中華民國不動產開發商業同業

公會全國聯合會

發文日期：中華民國113年4月3日

發文字號：臺稅財產字第11300029670號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明五

主旨：貴會所提「全國單一自住房屋現值一定金額基準與房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準」草案之意見一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依奉交下貴會本(113)年3月14日(113)不動產開發全聯字第15510號函辦理。
- 二、為辦理房屋稅差別稅率2.0之房屋稅條例第5條第6項規定授權財政部公告「全國單一自住房屋現值一定金額基準」及「房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準」(下稱稅率基準)，該部擬具旨揭基準草案並辦理預告，嗣於本年4月1日以台財稅字第11300547340號公告發布施行，自本年7月1日起生效，俾供地方政府參考訂定。
- 三、房屋稅差別稅率2.0就建商新建住家用房屋在合理銷售期間(2年)內法定稅率範圍，酌調為2%至3.6%；超過2年之餘屋，則適用2%至4.8%。上述公告之稅率基準中第2類及第3.1小類起造人適用稅率，係按起造人持有年限適用相應稅率，建商新建住家用房屋在合理銷售期間(2年)內適用較低稅率(2%至2.4%)，分2級稅率級距【第1級(1年以內)稅率2.0%、第2級

(超過1年，2年以內)稅率2.4%】；超過2年之餘屋，則適用較高稅率(3.6%至4.8%)，分3級稅率級距【第1級(超過2年，4年以內)稅率3.6%、第2級(超過4年，5年以內)稅率4.2%、第3級(超過5年)稅率4.8%】，期鼓勵建商視市場情況及衡酌將負擔之房屋稅稅負，調整售價加速出售，透過房屋市場價穩量增，讓購屋者能買到好屋。

四、有關旨揭基準草案預告期間外界意見及財政部回應，業公開於公共政策網路參與平台之眾開講及本署網站(網址：<https://reurl.cc/WRjaVL>)。貴會所提建議經歸類為第3部分：透過其他管道提供之意見-房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準(草案)類別1至類別4，有關類別3，建議起造人待銷售房屋於各稅率待售期間屆至前，因天災、事變、不可抗力或其他不可歸責之事由，致無法於起課房屋稅0年內出售者，得向主管機關申請延長一次為限部分，考量上述不可歸責事由，確會影響起造人房屋銷售進度，致延長持有期間，造成稅負增加，為保障起造人納稅權益，本項建議擬予參採，將另案研議辦理。

五、隨文檢送「外界意見綜整回應表」1份，承關心稅制，敬致謝忱。

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

副本：

## 財政部賦稅署

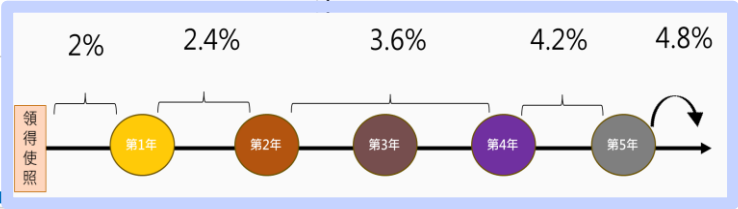
1. 本會於113/3/14就起造人囤房稅差別稅率函陳財政部，今(4/9)日獲復。
2. 賦稅署函復重點如下：
  - ① **不可歸責事由延長：起造人待銷售房屋於各稅率待售期間屆至前，因天災、事變、不可抗力或其他不可歸責之事由，致無法於起課房屋稅0年內出售者，得向主管機關申請延長一次為限部分，考量上述不可歸責事由，確會影響起造人房屋銷售進度，致延長持有期間，造成稅負增加，為保障起造人納稅權益，本項建議擬予參採。**
  - ② 起造人差別稅率合理化：維持原預告草案。
  - ③ 都更案延長：考量已有地政預審、預測等簡化程序，且都更後房屋均適用減半課徵房屋稅2年，該期間房屋稅率(1%或1.2%)已低於自住(1.2%)，爰本項建議尚不宜參採

針對財政部採納「不可歸責延長銷售期」，續與賦稅署洽商。相關細節內容請參考：

- ① 中華民國不動產開發公會全聯會3/14專函財政部
- ② 囤房稅案財政部賦稅署函復本會
- ③ 財政部訂定「全國單一自住房屋現值一定金額基準與房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準
- ④ 1130323財政部與本會囤房稅研討會手冊

新竹市房屋稅徵收率表（自113年7月1日起適用）

| 類別   | 範圍                                           | 稅率                                                                                         |
|------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 住家用  | 供自住、公益出租人出租使用或以土地設定地上權之使用權房屋並供該使用權人自住使用      | 1.2%                                                                                       |
|      | 本人、配偶及未成年子女於全國僅持有1戶房屋，供自住且房屋現值在一定金額以下        | 1%                                                                                         |
|      | 出租申報租賃所得達所得稅法第14條第1項第5類規定之當地一般租金標準者或繼承取得共有房屋 | 4戶以內，每戶1.5%<br>5-6戶，每戶2%<br>7戶以上，每戶2.4%                                                    |
|      | 起造人持有使用執照所載用途為住家用之待銷售房屋                      | 起課<br>1年以內，每戶2%<br>超過1年，2年以內，每戶2.4%<br>超過2年，4年以內，每戶3.6%<br>超過4年，5年以內，每戶4.2%<br>超過5年，每戶4.8% |
|      | 其他未作有效利用房屋                                   | 1戶，2.6%<br>2-4戶，每戶3.2%<br>5-6戶，每戶3.8%<br>7戶以上，每戶4.8%                                       |
| 非住家用 | 營業用                                          | 3%                                                                                         |
|      | 私人醫院、診所或自由職業事務所使用                            | 3%                                                                                         |
|      | 供人民團體等非營業使用                                  | 2%                                                                                         |



同財政部公告  
之房屋稅差別  
稅率之級距、  
級距數及各級  
距稅率基準



# 財政部公告「起造人持有待銷售房屋之年數、適用稅率之計算(扣除不可抗力期間)」案

正本

(張貼本部公告欄)

檔 號：  
保存年限：

## 財政部 令

發文日期：中華民國114年3月19日  
發文字號：台財稅字第11304658550號



- 一、自114年期起，起造人持有使用執照所載用途為住家用之待銷售房屋，以起課房屋稅當月份至各年期房屋稅課稅所屬期間最後1個月(當年6月)，計算持有房屋年數，按直轄市及縣(市)政府依房屋稅條例第5條第1項第1款第3目及第4目規定訂定之相應稅率課徵房屋稅。
- 二、前點房屋建造完成當期，起造人持有房屋年數未滿1年，致自次年期起同一年期中，部分月份依持有房屋年數相應適用較低級距稅率，部分月份依持有房屋年數相應適用較高級距稅率，該次年期起各年期房屋稅應適用較低級距稅率課徵；起造人移轉上述房屋，逾房屋稅條例第6條之1第1項規定納稅義務基準日即於3月1日至同年6月30日完成所有權移轉登記者，以起造人為納稅義務人，並以起課房屋稅當月份至房屋所

有權移轉登記日之前1個月，計算持有房屋年數，依前段規定稅率課徵。

- 三、起造人因114年期起發生不可抗力之事由致無法銷售房屋，依下列規定期限，向當地主管稽徵機關提出相關證明文件申報核准者，該不可抗力期間(以月為單位，未滿1個月者以1個月計算)得自前2點持有房屋年數中扣除；其未依規定期限申報，而能提出確實證據證明者，當地主管稽徵機關仍應核實認定：

- (一)不可抗力之事由發生之次日起30日內。
- (二)如因不可抗力或不可歸責於起造人之事由致不能於前款規定期限內提出申報者，應於該事由消滅後10日內補行申報。

- 四、前點經核准之無法銷售期間，嗣經當地主管稽徵機關查明有不同期間者，得依相關事證變更之。

- 五、第3點所稱不可抗力之事由，指震災、風災、水災、旱災、寒害、火災、土石流、海嘯、瘟疫、蟲災、戰爭、核災、氣爆，或其他不可預見、不可避免之災害或事件，且非屬人力所能抗拒者。

部長 莊翠雲

# 起造人持有待銷售住家用房屋年數扣除因天災、事變、不可抗力之事由致無法銷售期間計算釋例

起造人持有待銷售住家用房屋(以下簡稱待銷售房屋)年數扣除因天災、事變、不可抗力之事由致無法銷售(以下簡稱不可抗力)期間計算釋例

案例：起造人待銷售房屋(A屋)之房屋稅起課年月為113年8月

一、持有年數及適用稅率計算(無不可抗力情形)

- (一)起造人持有待銷售房屋計算持有年數及適用稅率原則：以起課房屋稅當月份至各年期房屋稅課稅所屬期間最後1個月(當年6月)，計算持有房屋年數，按直轄市及縣(市)政府依房屋稅條例第5條第1項第3款第3目及第4目規定訂定之相應稅率課徵房屋稅。
- (二)前述房屋建造完成當期，起造人持有房屋年數未滿1年，致自次年期起同一年期中，部分月份依持有房屋年數相應適用較低級距稅率，部分月份依持有房屋年數相應適用較高級距稅率，該次年期起各年期房屋稅應適用較低級距稅率課徵；起造人移轉上述房屋，逾房屋稅條例第6條之1第1項規定納稅義務基準日即於3月1日至同年6月30日完成所有權移轉登記者，以起造人為納稅義務人，並以起課房屋稅當月份至房屋所有權移轉登記日之前1個月，計算持有房屋年數，依前段規定稅率課徵。

(三)適用稅率計算表

| 年期<br>(課稅所屬期間)       | 持有年數<br>(計算至當年6月)                                             | 適用稅率基準級距之年數及稅率(註)                     |      | 課徵房屋稅之稅率(從低) |
|----------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|--------------|
| 114<br>(113/7-114/6) | $\frac{11}{12}$ 年(113/8-114/6)<br>即 11 個月                     | 1 年以內<br>(113/8-114/6, 11 個月)         | 2%   | 2%           |
| 115<br>(114/7-115/6) | $1\frac{11}{12}$ 年(113/8-115/6)<br>即 23 個月<br>(114/8 起超過 1 年) | 1 年以內<br>(114/7, 1 個月)                | 2%   | 2%           |
|                      |                                                               | 超過 1 年, 2 年以內<br>(114/8-115/6, 11 個月) | 2.4% |              |
| 116<br>(115/7-116/6) | $2\frac{11}{12}$ 年(113/8-116/6)<br>即 35 個月<br>(115/8 起超過 2 年) | 超過 1 年, 2 年以內<br>(115/7, 1 個月)        | 2.4% | 2.4%         |
|                      |                                                               | 超過 2 年, 4 年以內<br>(115/8-116/6, 11 個月) | 3.6% |              |
| 117<br>(116/7-117/6) | $3\frac{11}{12}$ 年(113/8-117/6)<br>即 47 個月<br>(116/8 起超過 3 年) | 超過 2 年, 4 年以內<br>(116/7-117/6, 12 個月) | 3.6% | 3.6%         |
| 118<br>(117/7-118/6) | $4\frac{11}{12}$ 年(113/8-118/6)<br>即 59 個月<br>(117/8 起超過 4 年) | 超過 2 年, 4 年以內<br>(117/7, 1 個月)        | 3.6% | 3.6%         |
|                      |                                                               | 超過 4 年, 5 年以內<br>(117/8-118/6, 11 個月) | 4.2% |              |
| 119<br>(118/7-119/6) | $5\frac{11}{12}$ 年(113/8-119/6)<br>即 71 個月<br>(118/8 起超過 5 年) | 超過 4 年, 5 年以內<br>(118/7, 1 個月)        | 4.2% | 4.2%         |
|                      |                                                               | 超過 5 年<br>(118/8-119/6, 11 個月)        | 4.8% |              |
| 120<br>(119/7-120/6) | $6\frac{11}{12}$ 年(113/8-120/6)<br>即 83 個月<br>(119/8 起超過 6 年) | 超過 5 年<br>(119/7-120/6, 12 個月)        | 4.8% | 4.8%         |

註 1. 依據財政部 113 年 4 月 1 日台財稅字第 11300547340 號公告之房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準。

2. 倘起造人 116 年 4 月 10 日將 A 屋移轉登記予他人，則該屋 116 年期持有年數為 32 個月(113/8-116/3)，部分月份之持有房屋年數超過 1 年，2 年以內，部分月份之持有房屋年數超過 2 年，4 年以內，採較低稅率 2.4% 課稅。

二、持有年數及適用稅率計算-扣除不可抗力期間

- (一)起造人持有待銷售房屋計算持有年數扣除不可抗力期間之原則：以月為單位，未滿 1 個月者以 1 個月計算，自第 1 點計算之持有年數中扣除，並自起課房屋稅當月份起算該扣除後之持有房屋年數，依第 1 點課徵原則課徵房屋稅。
- (二)不可抗力期間：114 年 1 月 5 日至 114 年 10 月 4 日，以 10 個月計算(114 年期 6 個月，115 年期 4 個月)。
- (三)適用稅率計算表(扣除 114/1-114/10 計 10 個月不可抗力期間)

| 年期<br>(課稅所屬期間)       | 持有年數<br>(計算至當年 6 月)                                           | 扣除不可抗力期間之持有年數(註 1)                                     | 適用稅率基準級距之年數及稅率(註 2)                  |      | 課徵房屋稅之稅率(從低)(註 3) |
|----------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------|------|-------------------|
| 114<br>(113/7-114/6) | $\frac{11}{12}$ 年(113/8-114/6)<br>即 11 個月                     | $\frac{5}{12}$ 年(113/8-113/12)<br>即原 11 個月-6 個月=5 個月   | 1 年以內<br>(113/8-113/12, 5 個月)        | 2%   | 2%                |
| 115<br>(114/7-115/6) | $1\frac{11}{12}$ 年(113/8-115/6)<br>即 23 個月<br>(114/8 起超過 1 年) | $1\frac{1}{12}$ 年(113/8-114/8)<br>即原 23 個月-10 個月=13 個月 | 1 年以內<br>(114/7, 1 個月)               | 2%   | 2%                |
|                      |                                                               |                                                        | 超過 1 年, 2 年以內<br>(114/8, 1 個月)       | 2.4% |                   |
| 116<br>(115/7-116/6) | $2\frac{11}{12}$ 年(113/8-116/6)<br>即 35 個月<br>(115/8 起超過 2 年) | $2\frac{1}{12}$ 年(113/8-115/8)<br>即原 35 個月-10 個月=25 個月 | 超過 1 年, 2 年以內<br>(115/7, 1 個月)       | 2.4% | 2.4%              |
|                      |                                                               |                                                        | 超過 2 年, 4 年以內<br>(115/8, 1 個月)       | 3.6% |                   |
| 117<br>(116/7-117/6) | $3\frac{11}{12}$ 年(113/8-117/6)<br>即 47 個月<br>(116/8 起超過 3 年) | $3\frac{1}{12}$ 年(113/8-116/8)<br>即原 47 個月-10 個月=37 個月 | 超過 2 年, 4 年以內<br>(116/7-116/8, 2 個月) | 3.6% | 3.6%              |
| 118<br>(117/7-118/6) | $4\frac{11}{12}$ 年(113/8-118/6)<br>即 59 個月<br>(117/8 起超過 4 年) | $4\frac{1}{12}$ 年(113/8-117/8)<br>即原 59 個月-10 個月=49 個月 | 超過 2 年, 4 年以內<br>(117/7, 1 個月)       | 3.6% | 3.6%              |
|                      |                                                               |                                                        | 超過 4 年, 5 年以內<br>(117/8, 1 個月)       | 4.2% |                   |
| 119<br>(118/7-119/6) | $5\frac{11}{12}$ 年(113/8-119/6)<br>即 71 個月<br>(118/8 起超過 5 年) | $5\frac{1}{12}$ 年(113/8-118/8)<br>即原 71 個月-10 個月=61 個月 | 超過 4 年, 5 年以內<br>(118/7, 1 個月)       | 4.2% | 4.2%              |
|                      |                                                               |                                                        | 超過 5 年<br>(118/8, 1 個月)              | 4.8% |                   |
| 120<br>(119/7-120/6) | $6\frac{11}{12}$ 年(113/8-120/6)<br>即 83 個月<br>(119/8 起超過 6 年) | $6\frac{1}{12}$ 年(113/8-119/8)<br>即原 83 個月-10 個月=73 個月 | 超過 5 年<br>(119/7-119/8, 2 個月)        | 4.8% | 4.8%              |

註 1. A 屋持有年數為實際持有年數扣除不可抗力期間後之年數(X 年)，並依該持有年數(X 年，自 A 屋房屋稅起課年月 113 年 8 月起算)適用相應各級距稅率課稅。

2. 依據財政部 113 年 4 月 1 日台財稅字第 11300547340 號公告之房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準。

3. 實際持有年數扣除不可抗力期間後之年數僅據以決定各該年期適用之稅率，不影響各該年期房屋稅課稅月數，例如：114 年期扣除不可抗力期間之年數為 5 個月，1 年以內，並據以適用稅率 2%，該年期課稅月數 11 個月；115 年期扣除不可抗力期間後之年數為 13 個月，部分月份之持有房屋年數 1 年以內，部分月份之持有房屋年數超過 1 年，未達 2 年，採較低稅率 2% 課稅，該年期課稅月數 12 個月。

# 參、「停車空間及免計容積制度」

114.04.02國土署召會討論蒐集意見

# 一、「停車空間議題」案



# 公會建議(一)法車專有涉關多項議題，宜充分討論



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  
 房價: 47坪 × 60萬 = 2820萬  
 車位: 130萬  
 總價: 2820萬 + 130萬 = 2950萬

行情單價高可拉總價; 總價一樣可降低單價

內政部的想法

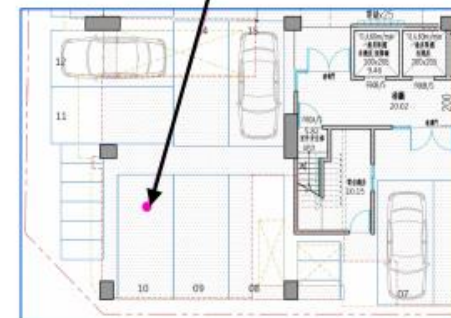
室內 (35坪) + 一般公設 (10坪) + ~~車道持分 (2坪)~~ = 45坪  
 車格 (4.15坪) + 車道持分 (4坪 + 2坪) = 10.15坪  
 房價: 45坪 × 60萬 = 2700萬  
 車位: 130萬  
 總價: 2700萬 + 130萬 = 2830萬 → 總價少了120萬 (=2950-2830)

對保證坪數的都更或合建案影響很大

⑧ 若單價不變 → 拉高共負比 → 影響都更老推動

⑨ 若維持總價相同 → 拉高單價 → 舊案跟著水漲船高

③ 有些停車位，不使用車道



④ 防空避難室兼停車空間產權型態如何定位

⑤ 非屬車道範圍的空間，不宜計入。(EX: 零碎空間)

① 屬共用性質停車位 (ex: 機車、垃圾車、無障礙等)，不須專有

② 共用停車位仍須使用車道。

⑥ 停車位外賣，影響居住品質

⑦ 使用未具獨立性，卻可當專有致不符區分所有理論

# 公會建議(二)初步可採內政部處理停車位合理持分面積規定

## 車位分攤車道比例(一)

內政部處理地下停車位合理持分面積案新規定:

一、103年4月28日公告修正(104年1月1日生效)  
「預售屋買賣定型化契約範本暨其應記載及不得記載事項」，規範停車空間位於共有部分且無獨立權狀者

(一)應按停車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，以停車空間面積占共有部分總面積之比例計算其面積。

(二)揭露計算方式。

二、104年7月31日召開「研商精進建物測繪登記相關業務系列會議」議題三決議:以建造執照及其平面圖說記載停車位總面積1.8倍為基準。

三、104年10月29日函示後續處理事宜，研提查核預售屋買賣定型化契約有關停車位總面積分配之參考原則及分析表範例

26

## 車位分攤車道比例(二)

(一)分析表範例:

|                                 |                         |
|---------------------------------|-------------------------|
| (1)建造執照上停車位總面積(m <sup>2</sup> ) | 1097.75                 |
| (2)出售之停車位總面積(m <sup>2</sup> )   | 2531.49                 |
| (3)參考原則基準                       | 1097.75×1.8=1975.95     |
| 面積比較                            | 2531.49 > 1975.95 ...OK |

說明:

- (1)建造執照上停車位總面積，依據建造執照及其平面圖說記載之汽車停車位總面積。
- (2)出售之停車位總面積，依據銷售時之各戶持分總表及預售屋買賣契約書內容，合計各汽車停車位之面積(含車道及其必要空間)。
- (3)參考原則基準，係以(1)建造執照上停車位總面積之1.8倍為基準。
- (1)及(2)如部分停車位為專有部分，應扣除該部分面積。

(二)各縣市政府依該參考原則進行查核時，有未符停車位總面積1.8倍基準者，應進一步查明，或請業者就其計算方式及分配理由提出說明，如經檢視後認定有公平交易委員會處理原則規定之「欺罔」或「顯失公」行為之虞者，則視個案情形移請公平交易委員會查處。

車格 x 1.8 倍

= 停車位合理持分面積

## 二、「免計容積制度」案

總登記面積 =

應計容積 容積率

+

免計容積

現況  
容積管制

應計容積

專

+

一般電梯

免計容積

機電

+

管

+

車

通行避難救災  
機電維生空間

管委會空間

停車空間

15%或10%

專

一般電梯

+

機電

管

車

虛坪改革後

應計容積

專

免計容積

機電

+

管

+

車

一般電梯

通行避難救災  
機電維生空間

管委會空間

停車空間

15%或10%

專

+

一般電梯

機電

管

車



# 建議（一）：管委會空間不宜訂上限

引自：113/2/29內政部「虛坪改革方案」簡報



## 管委會空間

\會議\辦公\監控\儲存\簡廁

**以總容積1%設計**

以**100m<sup>2</sup>**為上限  
不足**20m<sup>2</sup>**可補足差額  
該**差額**不受上限限制

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

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

內政部



以**100m<sup>2</sup>**為上限

但：隨戶量、使用型態不一，管理委員會空間以總容積1%、100m<sup>2</sup>為上限，並不合理



# 建議（二）：管委會基本面積調至35m<sup>2</sup>

以小規模需求為例(7人會議室)—原試算27.5M<sup>2</sup>

| A.管理櫃台                         | B.監控櫃台                                         | C.宅配區 | D.會議室                          | E.無障礙廁所                       | F.檔案室                       | G.垃圾桶及事務機         | H.飲水機                          | I.空調主機                            | J.信箱區                           | 合計   |
|--------------------------------|------------------------------------------------|-------|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------|
| 3.6M <sup>2</sup><br>(2.4*1.5) | 4.5M <sup>2</sup><br>(依圖面尺寸:<br>2.3+1.5+走道0.7) |       | 12M <sup>2</sup><br>(依圖面尺寸4*3) | 4M <sup>2</sup><br>(依圖面尺寸2*2) | 3.3M <sup>2</sup><br>(最低標準) | 0.6M <sup>2</sup> | 0.6M <sup>2</sup><br>(0.5*1.2) | 1.35M <sup>2</sup><br>(0.9*1.5)   | 2.25M <sup>2</sup><br>(1.5*1.5) | 32.2 |
| 長2.4<br>寬1.5<br>(桌深+椅深)        | 保全監控室規畫設置空間量參考值，以獨立辦公桌監視，2.3(只包括工作站空間)         | -     | -                              | 技規迴轉半徑需1.5                    | 以5層固定式檔案架:每坪約存放10M檔案計算      | 比照F面積             | 寬0.5<br>深(飲水機0.6+人站立0.6)       | 長0.9<br>深(冷氣機0.6+人站立0.6+掛主機外皮0.3) | 以40戶估算                          | -    |

# 肆、「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」草案

預告中:至114.07.26

## 出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法§2

### 水利法第83-7(108.2.1已施行)

#### §83-7

辦理土地開發利用達一定規模以上，致增加逕流量者，義務人應提出出流管制計畫書向目的事業主管機關申請，由目的事業主管機關轉送該土地所在地之直轄市、縣（市）主管機關核定。

前項義務人，指該土地之開發人、經營人、使用人或所有人。

第一項土地開發利用屬中央機關興辦者，其出流管制計畫書，由中央主管機關核定。

出流管制計畫書核定前，各目的事業主管機關不得逕行核發第一項土地之開發或利用許可。

出流管制計畫書核定後，義務人應依其內容施工、使用、管理及維護，並於完工後定期檢查作成檢查紀錄，送直轄市、縣（市）主管機關備查；直轄市、縣（市）主管機關得監督查核其出流管制設施施工、使用、管理及維護情形。

因土地開發利用變更或自然因素影響，致出流管制設施之實際施工、使用、管理或維護與原核定出流管制計畫書之差異達一定程度以上者，義務人應申請變更出流管制計畫書；其變更程序，準用第一項規定程序辦理。

出流管制計畫書應包括下列事項：

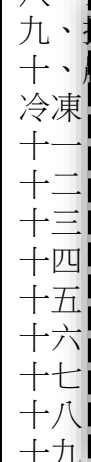
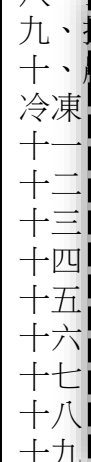
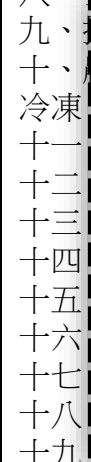
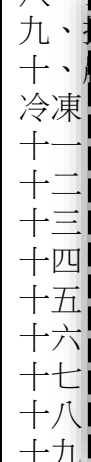
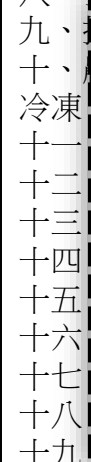
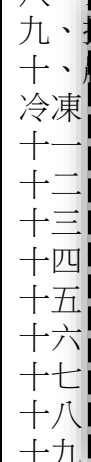
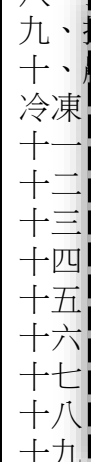
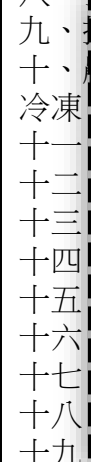
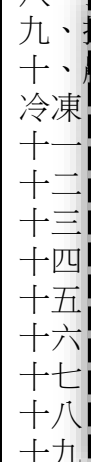
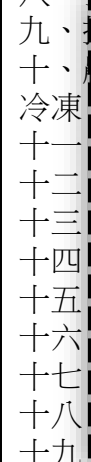
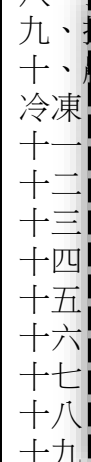
- 一、土地開發利用概述。
- 二、基地現況調查。
- 三、削減洪峰流量方案。
- 四、工程計畫及使用、管理與維護計畫。
- 五、其他相關文件。

前項各款內容依第八十三條之八規定已核定之出流管制規劃書辦理且未變更之部分，得免再送審。

土地開發利用之一定規模、出流管制計畫書之提送、審查、核定、檢查紀錄、監督查核、出流管制設施與核定計畫差異之一定程度、出流管制計畫書之變更及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

#### §2

土地開發利用屬下列開發樣態，且面積達二公頃以上，義務人應提出出流管制計畫書：

- 一、開發可建築用地。
  - 二、學校、圖書館之開發。
  - 三、停車場、駕駛訓練班之開發。
  - 四、公路、鐵路及大眾捷運運輸系統之開發。
  - 五、機場之開發。
  - 六、遊憩設施及觀光遊憩管理服務設施之開發。
  - 七、殯葬設施及宗教建築之開發。
  - 八、發電廠、變電所之開發及液化石油氣分裝場、天然氣貯存槽等設施之開發。
  - 九、
  - 十、
  - 十一、
  - 十二、
  - 十三、
  - 十四、
  - 十五、
  - 十六、
  - 十七、
  - 十八、
  - 十九、
  - 二十、貨櫃集散站之開發。
  - 二十一、其他經中央主管機關認定開發行為致增加逕流量。
- .....

直轄市、縣（市）主管機關另有較嚴格之規定者，  
從其規定

—— 新北、宜蘭：1ha

面積達2公頃以上，義務人  
應提出出流管制計畫書

第一項規定之土地開發利用面積，直轄市、縣（市）主管機關另有較嚴格之規定者，從其規定。

.....

第一項土地開發利用時，其範圍已依規定提出出流管制計畫書並經審查核定者，後續除涉及變更已核定之出流管制計畫書內容外，同一範圍於區內進行後續分區或分階段實質開發時，免再重複送審。

# 公會溝通邏輯

83-7  
(108.2.1已施行)

水利法

出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法

直轄市、縣（市）主管機關另有較嚴格之規定者，從其規定

新北、宜蘭：1ha

草案全國一致

降為0.2ha

面積達2公頃以上，義務人應提出出流管制計畫書

歷經5次討論

113.11.12、113.12.10、114.1.10、  
114.03.17、114.04.16

2 ha以上

1~2 ha

0.2~1 ha（限於都計新建範圍）

四項思考路徑

①

現況2ha以上有何問題？

②

1~2ha有何簡化？

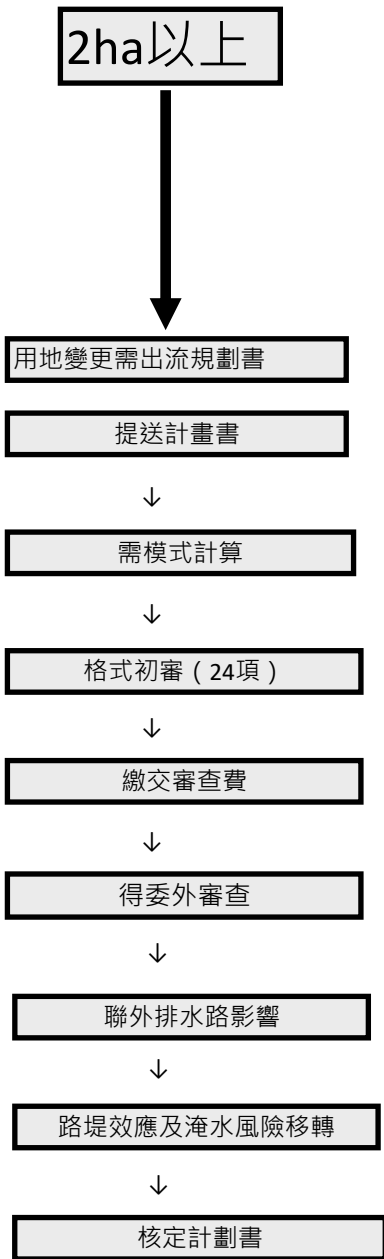
③

0.2~1ha有無替代？

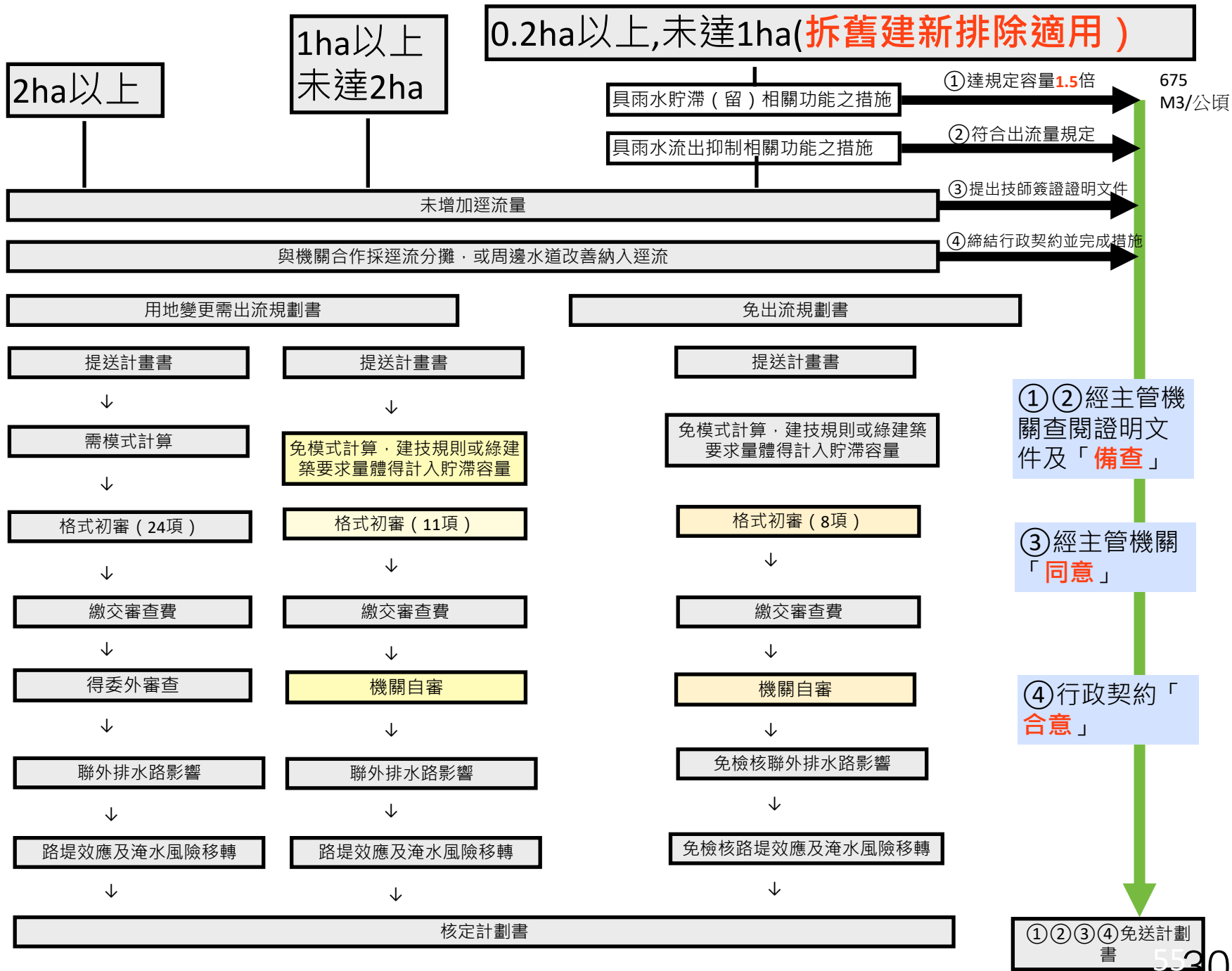
④

整體有無替代？

現行規定



草案內容





# 伍、內政部預告「建築物設置太陽光電發電設備標準」草案

預告已截止：至114-04-22

# 內政部預告「建築物設置太陽光電發電設備標準」草案內容重點如下：

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

不卡使照

### (一)應設置太陽光電對象：

1. 新建**建築面積達1000m<sup>2</sup>**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1000m<sup>2</sup>以上

### (二)裝置容量標準：**每20m<sup>2</sup>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。

## 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」

「每20平方公尺建築面積設置1瓩」建議調降或修正為  
「每20平方公尺屋頂面積設置1瓩」

§2、§3

建築類別非E類(宗教、殯葬)、I類(危險物品)

新建建築面積或增改建屋頂面積達1000平方公尺以上者

§3

應設置光電，設置容量為建築面積每20平方公尺換算為1瓩

無須設置光電條件：

§4：受光條件不足，由經濟部指定機關審查出具評定報告

§5：受光不足申請評定報告檢核文件，如土地清冊、建築基地圖

§6：主管機關認定之特殊情形，免除設置

申請建築執照

§8：申設程序

應設置光電：光電設備圖說

無須或減少設置光電：受光不足評定報告或免除設置證明文件或減少設置證明文件

光電同建物完成施作

§7：太陽光電設備及線路設計規範

1. 同意備案程序檢核【光電模組通過靜態負載正負向5400Pa】
2. 台電細部協商時檢核【停電時提供建築物或公共用電使用】

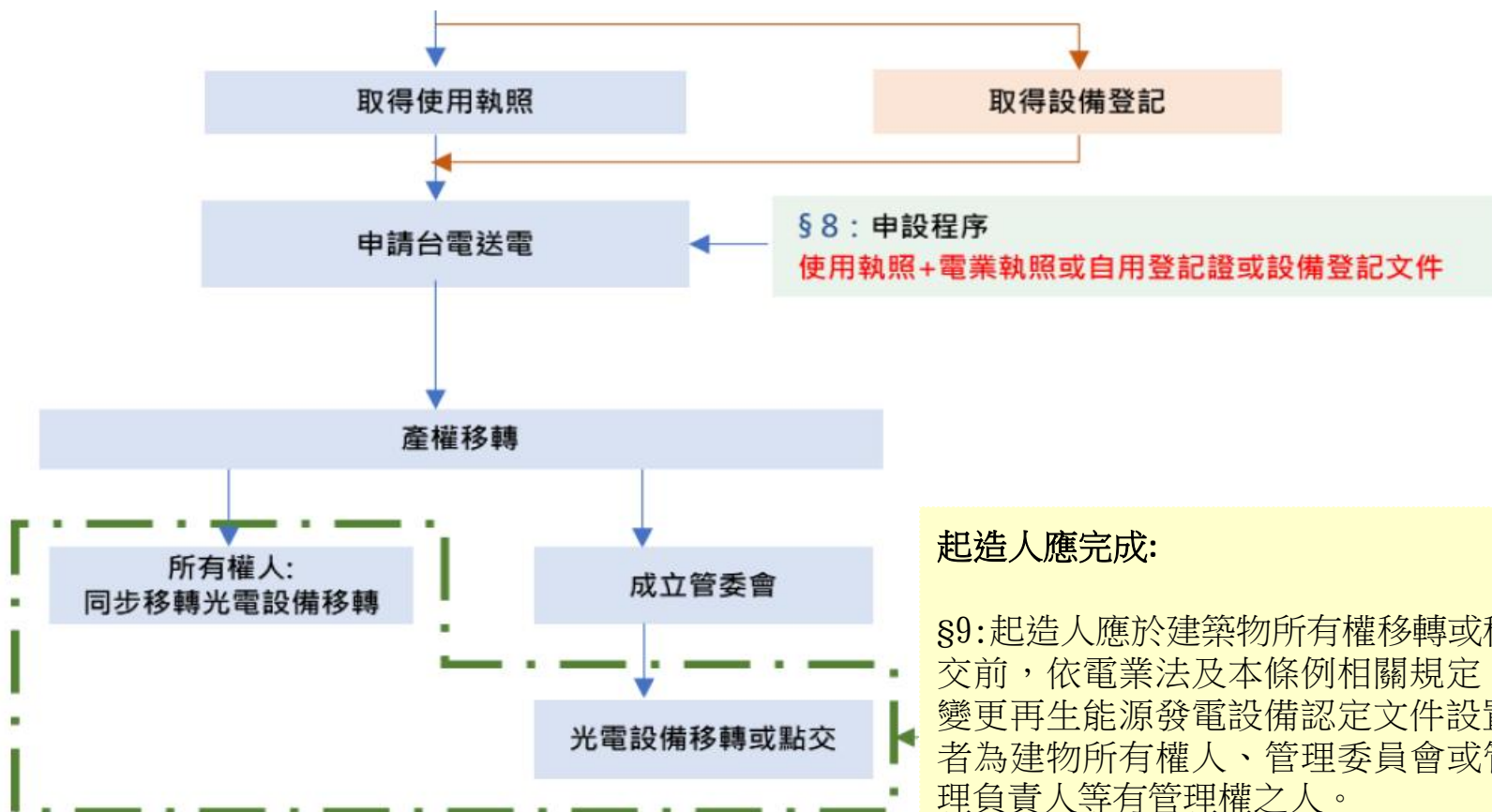
申請使用執照

§8：申設程序

發電業工作許可證、自用工作許可函、同意備案文件

取得使用執照

取得設備登記



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

§ 9 : 定期維護運轉義務  
依設置管理辦法維護並確保正常發電

§ 10 : 適用職業安全法令  
適用職業安全衛生法令，應依該規定辦理

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攔敘明：「依本標準設置之太陽光電發電設備可依其他法令申請補助、獎勵或稅捐優惠。」。

# 陸、「都更條例第65條」修正案

113.11.13修正公布



## 都市更新條例修正第六十五條條文

中華民國 113 年 11 月 13 日

華總一義字第 11300104921 號

第六十五條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。

有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制：

- 一、實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。
- 二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氣離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。
- 三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。

符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

第一項、第二項第一款及第三款建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣

（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

各級主管機關依第五項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

第二項第二款及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定；都市更新事業計畫於本條例一百一十三年十月二十五日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正後之第二項第一款規定。

### §65修法後原容積（A）可以認定，有助都更推動

| A : 350坪 (以7樓為例) |     | 容積獎勵                         | 對象              |
|------------------|-----|------------------------------|-----------------|
| B : 225坪         | ①   | $B \times 1.5 = 337.5$ 坪     | (原規定)           |
|                  | ✓ ② | $A + B \times 0.3 = 417.5$ 坪 | (原規定)           |
|                  | ✓ ③ | $A \times 1.2 = 420$ 坪       | 中高樓層建物整合不易、重建困難 |
|                  | ✓ ④ | $A \times 1.3 = 455$ 坪       | 海砂或耐震不足         |

中華民國不動產開發商業同業公會全聯會 製表

配合都更條例第65條修正，114年1月13日內政部修正  
「都市更新建築容積獎勵辦法」第1、3、5條條文：

| 修正條文                                                                                                                                                                                                                | 現行條文                                                                                                                                                                                        | 說明                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第一條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十五條第五項前段規定訂定之。                                                                                                                                                                             | 第一條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十五條第三項前段規定訂定之。                                                                                                                                                     | 配合都市更新條例（以下簡稱本條例），修正本辦法之授權依據。                                                                                 |
| 第三條 本條例第六十五條第一項、第二項、第六項與本辦法所稱基準容積及原建築容積，定義如下：<br>一、基準容積：指都市計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。<br>二、原建築容積：指都市更新事業計畫範圍內實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除依都市更新事業計畫報核時建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。 | 第三條 本條例第六十五條第一項、第四項與本辦法所稱基準容積及原建築容積，定義如下：<br>一、基準容積：指都市計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。<br>二、原建築容積：指都市更新事業計畫範圍內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。 | 配合本條例第六十五條第二項第一款規定，對於實施容積管制前已申請建造執照，而於實施容積管制後始興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積時，放寬建築物容積獎勵額度上限等意旨，修正第二款原建築容積定義，並酌作文字修正。 |
| 第五條 實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，其原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築，或依原建築基地基準容積百分之十給                                                                                                                                             | 第五條 實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築，或依原建築基地基準容積百分之十給予獎勵容積。                                                                                                                       | 配合本條例第六十五條第二項第一款規定，修正放寬有關原建築容積獎勵適用範圍，修正本條規定。                                                                  |

予獎勵容積。

比照都更原容認定之修正，  
114年3月4日內政部修正「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第2條、第12條之1條文：

行政院公報 第031卷 第039期 20250304 內政篇

內政部令 中華民國114年3月4日  
台內國字第1140802146號

修正「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第二條、第十二條之一。

附修正「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第二條、第十二條之一

部 長 劉世芳

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第二條、第十二條之一修正條文

第 二 條 本條例第六條用詞，定義如下：

- 一、基準容積：指都市計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。
- 二、原建築容積：指實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除依申請重建計畫時建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。

第十二條之一 實施容積管制前已申請建造執照之合法建築物，於本辦法中華民國一百十四年三月四日修正施行前已提出重建計畫申請者，得適用修正後規定。

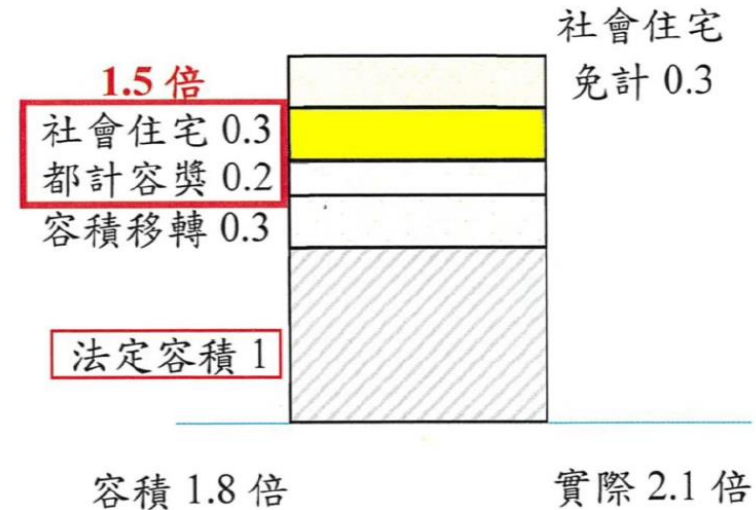
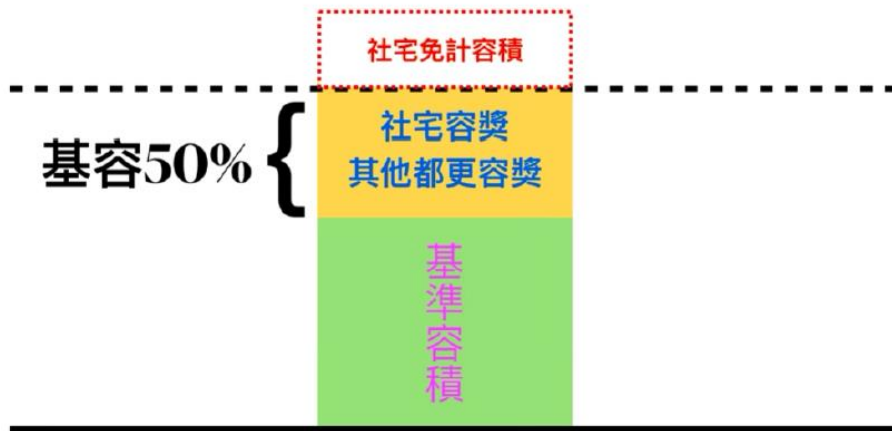
本則命令之總說明及對照表請參閱行政院公報資訊網（<https://gazette.nat.gov.tw/>）。

## 柒、「容獎提供社宅」案

採納公會意見，草案修正為公辦都更且符合所訂情形之一者，應優先申請一定比率之社會住宅



現行規定（提供社宅）



113/12/19公會表示:都更難，難在整合；強制做社宅，整合變得更難！並提出強制優先做社宅下的七大問題

- ①拿到的東西沒有改變，缺乏誘因
- 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
- ⑦ 排擠原住戶分配部分！



預告「都市更新建築容積獎勵辦法」部分條文修正草案(114-04-08已預告期間截止)



都市更新事業計畫依本條例第十二條第一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六十五條第五項後段直轄市、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一千六百五十平方公尺以上，且面積比率達都市更新事業計畫範圍百分之五十以上者，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六十五條第二項第三款規定者，應申請基準容積百分之十以上。

前項各款應申請社會住宅獎勵容積比率以最高者計，免再累計申請。

|                                             |                                                                                                                      |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 一、修正危險建築結構安全性能評估之辦理依據                       | 明定結構安全性能評估應依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法之規定辦理（修正條文第六條）。                                                                      |
| 二、新增社會住宅獎勵容積項目                              | 為鼓勵都市更新案提供社會住宅，明定提供社會住宅之獎勵容積計算方式，並規範針對公有土地達一定規模、大眾運輸導向開發實施增額容積適用地區及策略性更新地區等三種情形之政府主導都市更新案，應優先申請一定比率之社會住宅（修正條文第七條之一）。 |
| 三、修正綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計之獎勵項目應踐行事項及保證金計算方式 | 規定領得使用執照前已取得相關標章或通過評估者，免繳納保證金，並明定保證金計算方式保留地方主管機關依實際需要調整的彈性（修正條文第十八條）。                                                |
| 四、新增社會住宅獎勵項目發布施行之緩衝期                        | 因第七條之一規定應優先提供社會住宅之規定，將影響推動中都市更新個案計畫穩定性、實施者與相關權利人之權利義務，增訂該修正條文自發布日一定期日施行（修正條文第二十一條）。                                  |

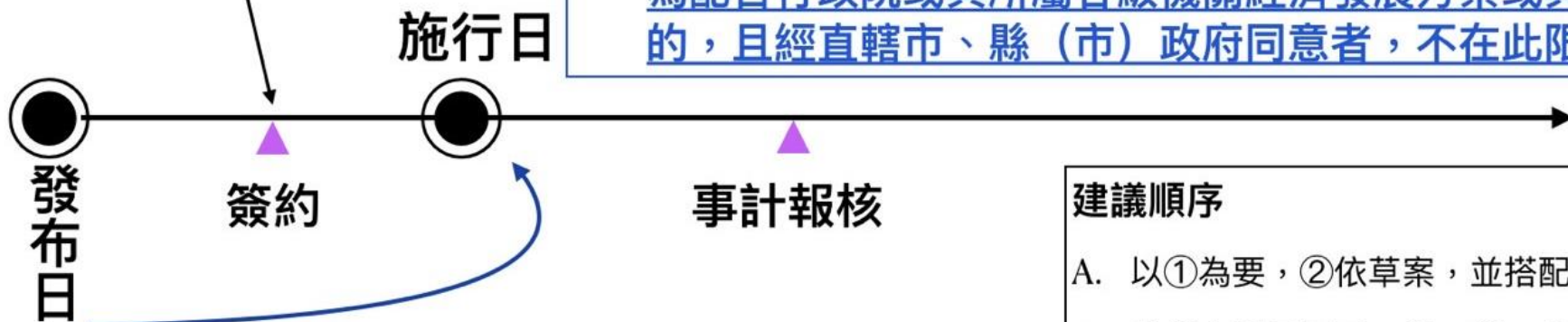
第二十一條 本辦法自發布日施行。  
本辦法中華民國〇年〇月〇日修正發布第七條之一，自發布日起一年後施行。

# 「都市更新建築容積獎勵辦法修正草案影響公辦都更案件因應措施」 研商會議 建議

中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會 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。

# 捌、「都市更新條例增訂第四十四條之一條文」草案

114.05.08內政委員會結論：另定期繼續審查



都市更新條例增訂第四十四條之一條文草案

摘錄提案說明：

考量都市更新重建個案之間條件各殊，難以契約範本形式統一律定，爰參考消費者保護法第十七條及租賃住宅市場發展及管理條例第五條規定，以公告應約定及不得約定事項之方式，透過原則性規範並賦予相關法律效果，達到合建契約條款內容控制之目的，俾預防合建糾紛、保障私有土地及合法建築物所有權人權益及促進重建效率。

| 增                                                                         | 訂 | 條 | 文 | 說                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 明 |
|---------------------------------------------------------------------------|---|---|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 第四十四條之一 中央主管機關為預防合建糾紛、保障私有土地及合法建築物所有權人權益及促進重建效率，得訂定合建契約應約定及不得約定事項。        |   |   |   | 一、本條新增。                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   |
| 前項應約定事項，其內容得包括：                                                           |   |   |   | 二、都市更新重建時，需將原有建築物拆除並重新建築，而都市更新事業之實施，雖原則上以權利變換方式為之，但尚得選擇協議合建，亦即土地所有權人以其土地出資、實施者以金錢出資合作興建新屋，而其依分配方式得再區分為合建分屋、合建分售及合建分成，並無須經都市更新審議會之審議。惟都市更新涉及土地、都市計畫、不動產估價、建築、權利變換、財務、稅務等跨領域專業，相較於都市更新事業機構而言，一般民眾通常不具備該等專業知識，常因此衍生相關糾紛，且建築物價值甚高，於資訊不對等之情形下，因缺乏契約條款之公定標準或原則，而使契約當事人為確保自身權益加以反覆確認，甚導致相互猜忌與不信任，造成都市更新推動之遲滯或破局。 |   |
| 一、契約之重要權利義務事項。                                                            |   |   |   | 三、考量都市更新重建個案之間條件各殊，要難以契約範本形式統一律定，爰參考消費者保護法第十七條及租賃住宅市場發展及管理條例第五條規定，以公告應約定及不得約定事項之方式，透過原則性規範並賦予相關法律效果，達到合建契約條款內容控制之目的，俾預防合建糾紛、保障私有土地及合法建築物所有權人權益及促進重建效率。                                                                                                                                                    |   |
| 二、違反契約之法律效果。                                                              |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |
| 三、契約之終止權及其法律效果。                                                           |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |
| 四、其他與契約履行有關之重要事項。                                                         |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |
| 第一項不得約定事項，其內容得包括：                                                         |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |
| 一、限制或免除合建當事人之一方義務或責任。                                                     |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |
| 二、限制或剝奪合建當事人之一方行使權利，及加重其義務或責任。                                            |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |
| 三、其他顯失公平事項。                                                               |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |
| 第一項合建契約條款，違反該項應約定及不得約定事項者，無效；該應約定事項未記載於契約者，仍構成契約之內容；其為口頭約定者，亦同。           |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |
| 合建契約條款，一部無效或不構成契約內容之一部，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效。 |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |



立法院內政委員會訂於5月8日(四)審查委員提案：「都市更新條例增訂第四十四條之一條文草案」案，將攸關都更推動安定性，影響民間參與意願，謹請慎酌，毋任感荷。

陳請建議：鑑於合建個案情況殊異，中央主管機關難以統一訂定「公定標準」或「顯失公平」判斷方式。**建請不宜修法由中央主管機關訂定「合建契約應約定及不得約定事項」**，以免徒增法律風險，阻滯都更推動

中華民國不動產建築開發公會全聯會 謹陳 (114/5/6)

#### <摘要>

1. **合建是條件磋商，行政機關不宜通案決定公平與否**：地主跟實施者之間不是消費關係，是基於條件磋商的合作關係，**由中央主管機關（內政部國土署）介入「條件是否公平」之訂定**，用於民辦甚至公辦都更，**並不允當**。
2. **缺乏執行機制，徒增「無效」訟累**：「應約定事項」在私權關係上創設「無效」的強大法律效果，容易動搖多年整合基礎。因為有「無效」的法律效果，「應約定事項」內容若過度抽象，不可測的法律風險大增；內容若具體詳盡，又難以符合各種合建樣態需要。草案又缺乏審查與執行機制，對於個案合建契約**由誰判斷**（法院還是行政機關）、**如何判斷**（是否違反「應約定事項」、是否契約條款「顯失公平」、「口頭約定」內容）**缺乏規範，最後只有爭議雙方各自主張**，反而徒惹爭訟，增加都更困難。
3. **僵化的公平，反而妨礙都更成就**：每個地主要的條件都不一樣，整合就是互相妥協，最後達成共識，讓都更得以成就。即使由內政部訂定「應約定事項」，地主也不一定認同或接受，主管機關審議結果也不受「應約定事項」拘束，實施者面臨「遵守規定」、「地主需求」、「條款無效」的三難困境，更不容易進行整合。

委員提案增訂都市更新條例第44-1條，要求中央主管機關訂定「合建契約應約定及不得約定事項」並賦予相關法律效果乙案意見：

- 一. 依都市更新條例規定，「協議合建」須所有權人100%同意，在共識決的基礎上，不僅可增加審議效率，亦減少代拆行政成本，故市縣主管機關對於100%同意者，給予加速審議政策協助（如台北市政府168專

案），內政部對於經全體所有權人同意以協議合建方式實施之都市更新事業，給予容積獎勵，用茲鼓勵所有權人於事前整合，以減少非必要之行政成本及時間。

- 二. 因「協議合建」須所有權人100%同意，只要一人變卦或同意書產生效力問題，足以改變實施方式，故其**穩定性對都更推動格外重要**。惟草案對於合建契約條款違反約定及不得約定事項**賦予「無效」法律效果，在漫長整合與都更審議程序徒增變數，將嚴重影響推動都更效能**：

1. **合建對象與方式，因個案狀況、進行階段而異，由中央統一規定不能滿足各種態樣需要，影響都更成就**：都更案需協調狀況難以窮舉，整合對象包括屋主、地主、屋地不同人、他項權利人、違章建築權利關係人、無權占用人等；合建方式包括合建分屋、合建分成、合建分售、委建出資等。各種態樣繁多，個別需求殊異，**實難統一規範或訂定草案所稱之「公定標準」，卻以「無效」之法律效果強繩所有都更合建案，徒增法律風險**。
2. **合建輒因「無效」提升法律風險，更難滿足住戶多元需要**：「應約定及不得約定事項」未能因應各類型合建態樣，加以**「顯失公平事項」又界定模糊**，任何一個「無效」法律效果立即動搖協議合建須100%之同意基礎，實施者為降低風險，**寧捨協議合建改採權利變換或因應「應約定及不得約定事項」而僵化條款，反而不能滿足住戶多元需要**，亦增加行政程序繁複、延宕都更審議時效，對推動都更實無助益。
3. **行政審議如與「應約定及不得約定事項」不符，將增加履約爭議**：都更主管機關職權在於審議都更概要、事業及權變等計畫，合建契約本非審議範疇。草案說明雖擬「透過原則性規範」以「達到合建契約條款內容控制之目的」，但以內政部所訂「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」為例，其**內容係採實體、細節性規定**（如：違約金上下限、遲延利息計算基礎等，均以具體數字呈現，已非原則性規範），加以合建契約之「應約定及不得約定事項」賦予極強的法律效果，似難用「原則性規範」運作。而都更審議更不受「應約定及不得約定事項」限制，則依「應約定及不得約定事項」簽訂之合建契約，兩造在該中央法規所定框架限制內，如契約條款與審議結果或主管機



關要求事項不同，涉及參與都更相關權利人履約或債務不履行責任，必將造成訟爭不斷，嚴重影響都更推動進度。

三. 綜上，為保障相關權利人權益，現行都更條例已循大法官釋字709號解釋要求，建置正當行政程序，私權爭執俱可尋求救濟以定紛止爭。建請不宜制訂由中央主管機關訂定「合建契約應約定及不得約定事項」，以免增加涉訟事件，阻滯都更推動。

<附件一> 都市更新條例第44-1草案：

立法院第 11 屆第 2 會期第 10 次會議議案關係文書

都市更新條例增訂第四十四條之一條文草案

| 增 訂 條 文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 明 說                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第四十四條之一 中央主管機關為預防合建糾紛、保障私有土地及合法建築物所有權人權益及促進重建效率，得訂定合建契約應約定及不得約定事項。<br>前項應約定事項，其內容得包括：<br>一、契約之重要權利義務事項。<br>二、違反契約之法律效果。<br>三、契約之終止權及其法律效果。<br>四、其他與契約履行有關之重要事項。<br>第一項不得約定事項，其內容得包括：<br>一、限制或免除合建當事人之一方義務或責任。<br>二、限制或剝奪合建當事人之一方行使權利，及加重其義務或責任。<br>三、其他顯失公平事項。<br>第一項合建契約條款，違反該項應約定及不得約定事項者，無效；該應約定事項未記載於契約者，仍構成契約之內容；其為口頭約定者，亦同。<br>合建契約條款，一部無效或不構成契約內容之一部，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效。 | 一、本條新增。<br>二、都市更新重建時，需將原有建築物拆除並重新建築，而都市更新事業之實施，雖原則上以權利變換方式為之，但尚得選擇協議合建，亦即土地所有權人以其土地出資、實施者以金錢出資合作興建新屋，而其依分配方式得再區分為合建分屋、合建分售及合建分成，並無須經都市更新審議會之審議。惟都市更新涉及土地、都市計畫、不動產估價、建築、權利變換、財務、稅務等跨領域專業，相較於都市更新事業機構而言，一般民眾通常不具備該等專業知識，常因此衍生相關糾紛，且建築物價值甚高，於資訊不對等之情形下，因缺乏契約條款之公定標準或原則，而使契約當事人為確保自身權益加以反覆確認，甚導致相互猜忌與不信任，造成都市更新推動之遲滯或破局。<br>三、考量都市更新重建個案之間條件各殊，要難以契約範本形式統一規定，爰參考消費者保護法第十七條及租賃住宅市場發展及管理條例第五條規定，以公告應約定及不得約定事項之方式，透過原則性規範並賦予相關法律效果，達到合建契約條款內容控制之目的，俾預防合建糾紛、保障私有土地及合法建築物所有權人權益及促進重建效率。 |

<附件二>

內政部國土署曾提書面意見(於臺北市都市更新處104年9月8日召開「都市更新合建及權利變換契約定型化範本研商會議」)，與本案有關，謹請卓參：

1. 權利變換既由行政部門介入確定相關權利人間之私權，現又由主管機關主動提供權利變換定型化契約，並於契約條款上明定得由雙方協議為之，似乎與現行權利變換之公平合理分配機制有違。如擬由貴府公布範本，建議應以補足權利變換計畫內容不足部分為主。
2. 另在合建契約定型化範本部分，由於協議合建契約之性質難以定性，依法院審理經驗，視個案契約之內容及當事人之意思決定可能定性為合夥、互易、承攬...不能一概而論，亦尚難認屬為消費者保護法之消費行為，是否適合由政府公布定型化範本契約，似有疑義。

**謝謝 貴會員**

**聆聽與指導**

**也謝謝 朱彥龍理事長暨理監事**

**對全聯會的協助**