

高雄市不動產建築開發商業同業公會 會員講座

# 建築業法令最近哪些事？

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

114/11/13

# 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	p17
三.	「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」案	p39
四.	「囤房稅與起造人」案	p51
五.	「都更私契是否入法」案	p67
六.	「建築物設置太陽光電發電設備標準」案	p74
七.	「容獎提供社宅」案	p78

# 壹

## 「預售屋定型化契約應記載及 不得記載事項」案



# 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。



## 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

# 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。



# 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。

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  
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

第 1 頁，共 2 頁



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。

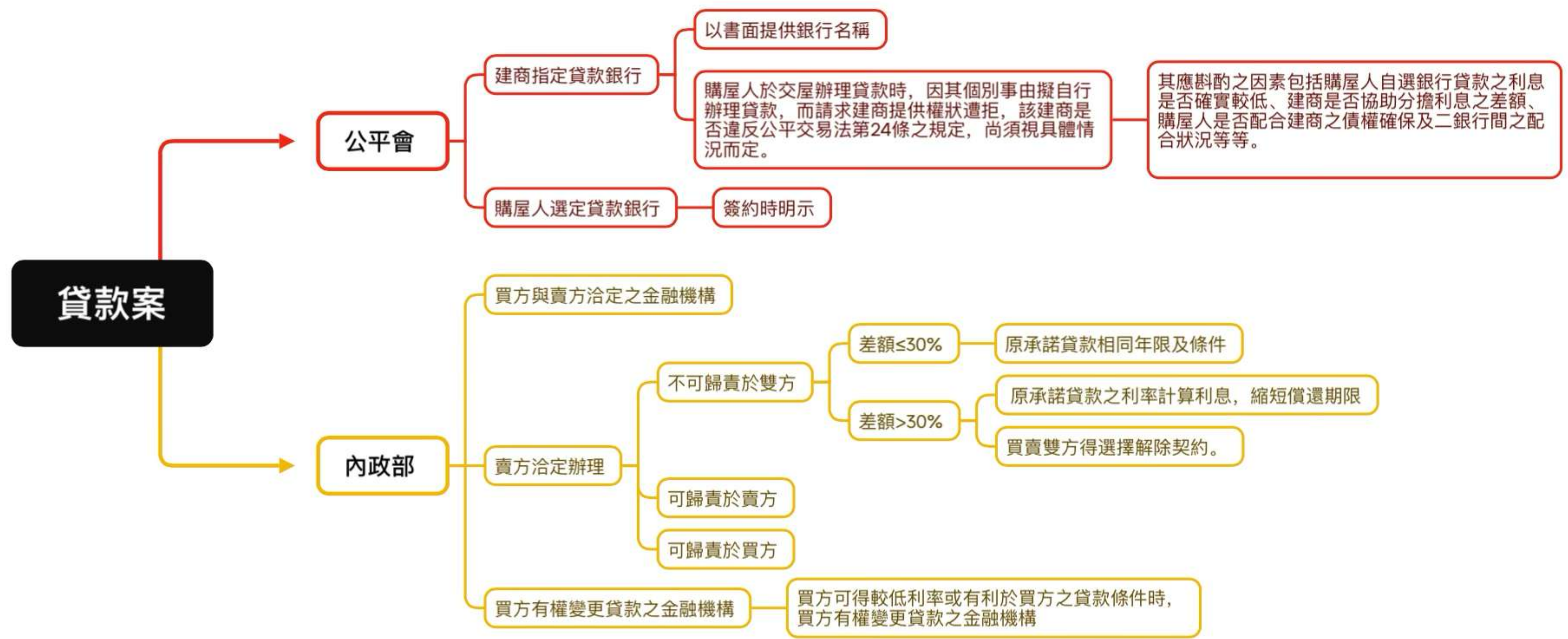
(四)依前揭應記載事項規定，不可歸責於雙方致貸款不足，其差額超過30%者，買賣雙方始有契約解除權。然非謂買賣雙方不得據以合意解除契約。是以，差額在30%以內，而賣方無法依約提供買方分期清償者，買賣雙方得另行協議解決方案或合意解除契約。

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 2 頁，共 2 頁



# 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



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

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：  
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)買方應於交付備證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）由買方按月分期攤還。
  - ☐其他          。
- 3、可歸責於買方時：

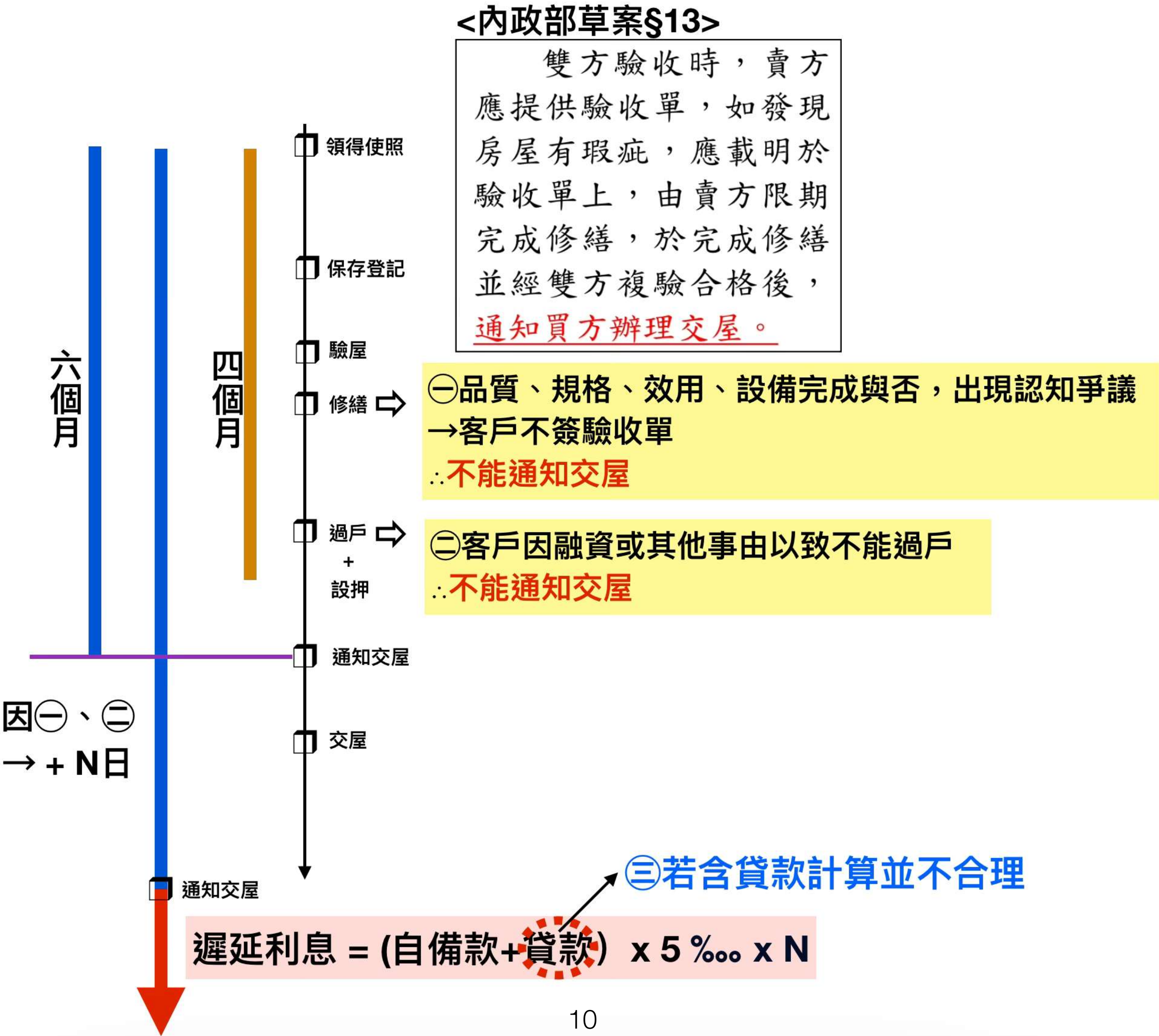
除經賣方同意分期給付其差額外，買方應於接獲通知之日起  日（不得少於十個金融機構營業日）給付其差額，逾期未給付賣方得解除契約。

現行：  
七年

現行：  
買賣雙方



# 爭點②：「領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋」疑義





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 林冊瑤  
網址：https://www.fredaroc.org.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國114年6月9日  
發文字號：114建開發全聯字第16732號  
速別：最速件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主

說

建議內政部調修

項」，右函中所稱「通知買方進行交屋」係指預告完竣具  
定型化契約應記載及不得記載事項（以下稱「應記載事  
項」）第15點第1款首段之「賣方應於領得使用執照6個  
月內，通知買方進行交屋」之「通知」，則以「『完成』驗  
收、修繕及所有權移轉登記等相關事項」作為「通知買方  
進行交屋」之要件，因驗收或修繕於實務缺乏公允判斷機  
制，將於契約履行上衍生下列問題，影響不動產交易市場  
穩定性，亦等於禁絕預售屋買賣：

（一）遲延利息紛爭層出不窮：於「應記載事項」第15點第  
1款「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進  
行交屋」中，該「6個月內」屬於不變期間，現行規  
定並無類似時效中斷、時效未完成或期間得予不計入

有關預售屋「遲延利息計算基礎」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

114/5/7

- 一、有關內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第15點第1款  
第4目「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5‰單利計算遲延利息予買方」乙項有關「已繳房地價  
款」之範圍，建議應不包括貸款金額。理由：
1. 如果「已繳房地價款」之計算基礎係含納貸款金額，則「6個月內通知買方  
進行交屋，逾期一日，即應自繳房地價款總額補、抵押權設定登記、取得

擔利息、稅捐、管理費的情況下，僅因通知交屋逾6個月期限，出賣人即受  
無上限、無救濟途徑、含貸款的房屋總價計算之遲延利息（違約金）懲  
罰，亦失事理之平。即使遲延利息是用以填補遲延給付所生之損害，亦即  
所受損害之填補。若計算遲延利息以房地總價款為基礎，以房地總價款  
3000萬為例，則每日遲延利息為3000萬\*5‰=1.5萬元，一個月高達1.5萬  
元\*30日=45萬元，已非「所受損害之填補」而是「掠奪」了！

4. 若再依最高法院110年台上字第2381號民事判決觀之：❶預售屋買賣定型化  
契約應記載及不得記載事項第15點之通知交屋期限約定，賣方每逾1日通知  
應按已繳房地價款萬分之5單利計算遲延利息予買方，其用  
息，但實為損害賠償總額預定性違約金，而非金錢給付之遲  
5‰為主管機關規定，原則應受拘束，不宜再為核減。是  
利息若以房地總價款為基礎，依平均地權條例第81-2條第5  
售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋  
約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按  
臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。」出賣人為遵守法律規  
售屋買賣定型化契約應記載事項植入契約，然預售屋買賣定  
載事項對於損害賠償總額預定性之遲延利息未如違約金訂有  
基礎擴增下，將促成不動產交易市場嚴重之不安定性，諒非  
賣定型化契約應記載及不得記載事項且要求出賣人遵守之初

定型化契約應記載及不得記載事項規定，賣方須負擔交屋前  
房貸利息、稅捐及管理費，就遲延利息屬於損害賠償總額預定性言，亦屬  
重複加重賣方負擔，等於一事多賠。

二、建議：綜上，問題出於現行規定：❶6個月屬不變期間，但缺乏期間爭議事  
項之調整規範；❷對於損害賠償總額預定性之遲延利息未衡平考量5‰與  
損害之合理關連；❸遲延利息按日計算未如違約金訂有限制，如竟至超過  
其損害額，將顯失公平，但亦無救濟方式。若再以房地總價款作為計算基  
礎，將更加深問題之不合理性。本會建議於前揭所陳問題未通盤檢討前，  
對於遲延利息之計算基礎，其範圍應扣除房屋貸款金額計算。

3. 按民法231條第1項及第233條第1項分別規定：「債務人遲延者，債權人得  
請求其賠償因遲延而生之損害。」、「遲延之債務，以支付金錢為標的  
者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從  
其約定利率。」則：
- (1) 通知交屋屬於「意思通知」性質，並非出賣人「以支付金錢為標的」，故  
援引「支付金錢為標的」為前提之民法第233條第1項本文：「債權人得請  
求依法定利率計算之遲延利息。」顯係錯誤；於錯置民法第233條第1項本  
文情形下，再用5‰日息作為但書之「約定利率」計算遲延利息，已屬不  
當；復將房貸金額納入第1項本文遲延利息計算基礎，顯然加重出賣人無謂  
且過度之負擔。
- (2) 即使最高法院110年台上字第2381號民事判決為「應記載事項第15點」找臺  
階下，認為「用語雖稱遲延利息，但實為損害賠償總額預定性違約金」，  
則在房地所有權已移轉登記予買受人並持以作為融資擔保品、由出賣人負

第1頁（共2頁）

第1頁,共9頁

第2頁（共2頁）



# 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

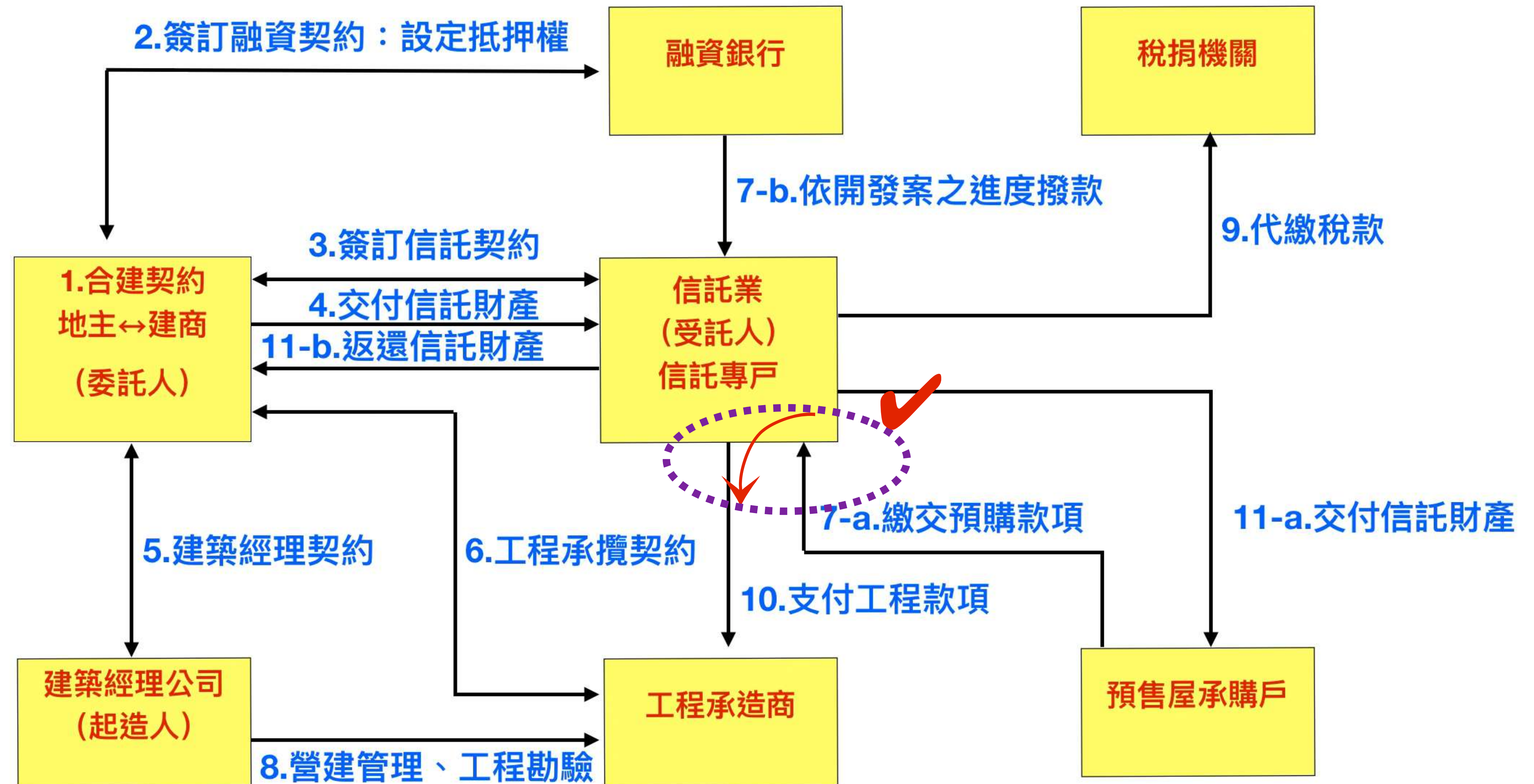
修正規定	現行規定	說明
壹、應記載事項 七之一、履約擔保機制 本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理： <input type="checkbox"/> 不動產開發信託 不動產開發信託由賣方將本預售屋土地及興建資金（包括銀行融資款項、賣方自有資金及買方所繳價金）信託予（經政府許可之信託業者）設立之信託專戶執行履約管理（專戶名稱： 帳號： ）。 前項興建資金應依工程進度專款專用。其中買方所繳價金限支付工程款及相關稅費。	壹、應記載事項 七之一、履約擔保機制 本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理： <input type="checkbox"/> 不動產開發信託 由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。 <input type="checkbox"/> 價金返還之保證 本預售屋由（金融機構）負責承作價金返還保證。	標題未修正。 一、不動產開發信託修正如下： （一）第一項： 1、參照本應記載及不得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。另實務上屢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。



# 爭點③：「不動產開發信託預售款用途限制」 (已預告)





央行：

### 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，賡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。



\* 近期媒體報導鉅泓建設(嘉義市臻品舞案)、太極地產(花蓮綠野仙蹤建案)、鉅興建設(台北市鉅興藏及日安吉林案等)及合總建設(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。

- 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，

賡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。

引自：114/9/18 央行「選擇性信用管制措施相關議題之說明」



# 爭點③：「不動產開發信託預售款用途限制」(已預告)

<div>內政部「研商強化預售屋履約擔保機制」會議 書面建議</div> <div>公會意見</div> <div>中華民國不動產建築開發公會全聯會 謹陳 114/7/30</div>		
<div>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：</div> <div>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係以整個建案（包括土地及建物）為範圍<sup>1</sup>，相關信託財產須成集合體，不能割裂或分離，就土地部分，須整合建築基地範圍內「全體土地所有權人同意」<sup>2</sup>，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，<u>就建築開發特性與建案續存性言，政策上宜鼓勵起造人採用不動產開發信託，而非緊縮其資金用途致與價金信託同質</u>，將斷喪不動產開發信託於履約擔保之積極功能。</div> <div>2. 不動產開發信託在制度上，受託人應屬擔綱營建者的靈魂人物，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水庫之一環。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</div>		
<div>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，又面臨缺工缺料，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，<u>此將惡化銷售環境，對建案穩定性並無助益。</u></div> <div>二. 草案第7-1條不動產開發信託、價金信託<sup>3</sup>中：「但賣方…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：</div> <div>1. 受益權屬人民財產權，尤以建案價值甚鉅，以「顯可預見」之不確定概念（同業連帶擔保、公會辦理連帶保證協定同），逕將受益權主體變更，並非妥適。縱然於修正說明中列舉若干態樣，但僅係例示性，<u>於建案進行中，易動輒受此干擾</u>，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。</div> <div>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<u>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。</u></div> <div>3. 受益權過早轉讓予買方，在人數眾多下，<u>欲100%取得續建同意，實務更為困難。</u></div> <div>4. 該項受益權變更時是否屬「視同贈與」課徵贈與稅要件<sup>4</sup>，建請釐明。於賣方為法人（如建設公司）時，此際因法人贈與無贈與稅問題，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、合建分屋之自然人屋主）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危老推動。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，但乏稅捐機關明文釋示。</div>		
<div>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<sup>5</sup>。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。</div> <div>6. 受益權即使歸屬買方，但受益權仍可作為強制執行標的，將使續建更難處理。故不宜提早或以不確定法律概念諸如「顯可預見未能依約完工者」判斷。</div> <div>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，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，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。</div> <div>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。</div> <div>五. 就應記載事項第10點「(三)屋頂平臺及突出物」增列有無設置太陽光電發電設備及其管理維護權責乙項，建議：</div> <div>1. 太陽光電發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其他法令外，另有法定義務以外自行設置情形；設置位置非僅限屋頂平臺(外牆、露臺及法定空地均可能)；其電能除躉售台電外亦可規劃自用。爰建議宜於本條另列一款，載明有無設置、設置位置及管理維護權責，更為周全。</div> <div>2. 「平『臺』」或「平『台』」建議用字一致。</div>		
<div><sup>1</sup> 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未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）。</div> <div><sup>2</sup> 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」</div> <div><sup>3</sup> 預售屋買賣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</div> <div><sup>4</sup> 遺產及贈與稅法第5-1條第2項</div> <div><sup>5</sup> 信託法第20條</div>		
<div>第 2 頁 (共 3 頁)</div> <div>第 3 頁 (共 3 頁)</div>		



# 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 林州瑋  
網址：https://www.fredaroc.org.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國114年9月23日  
發文字號：114建開發全聯字第17069號  
速別：最速件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：就鈞部預告修正「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7點之1、第10點之1規定提陳意見，詳如說明，敬請卓採。

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)維持不動產開發信託「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

第1頁,共4頁

收入。是以，履約擔保機制採不動產開發信託係以整個建案(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，須整合建築基地範圍內「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案續存性言，政策上宜鼓勵起造人採用不動產開發信託，而非緊縮其資金用途致與價金信託同質。將斷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，受託人應屬擔綱營建者的靈魂人物，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水庫之一環。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控管，而非一刀切式禁止預售收入支付管銷費用。就不動產開發信託的運作來說，該信託財產在法律上已經屬於受託人所有(即：在外部關係上，受託人是法律上真正所有權人)，甚者，起造人亦變更為受託機構指定之相關業者，享有控制權，而且配合融資，也有授信的控管。所以重點應該在於受託機構如何應依信託本旨善盡職責，而非封鎖或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，又面臨缺工缺料，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。

第2頁,共4頁

(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，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，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」之不確定概念，逕將受益權主體變更，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3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，建請釐明。於賣方為法人(如建設公司)時，此際因法人贈與無贈與稅問題，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、合建分屋之自然人屋主)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危老推動。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，但乏稅捐機關明文釋示。
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，將使續建更難處理。故不宜提早或以不確定法律概念諸如「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條規定將預售屋買賣定型化契約報請備查者，考量備查之基礎與內容同一，實難割裂買賣契約為不同之對待，且事涉與受託機構原簽訂之信託契約變更甚者重新簽訂，故為避免爭議，建請修正公告後給予一年過渡期，並於過渡期後報請備查之建案再予適用新制，以穩定交易市場。

四、綜上所陳，惠請鈞部卓採。毋任感荷！

正本：內政部  
副本：

理事長 楊玉全



第4頁,共4頁



貳

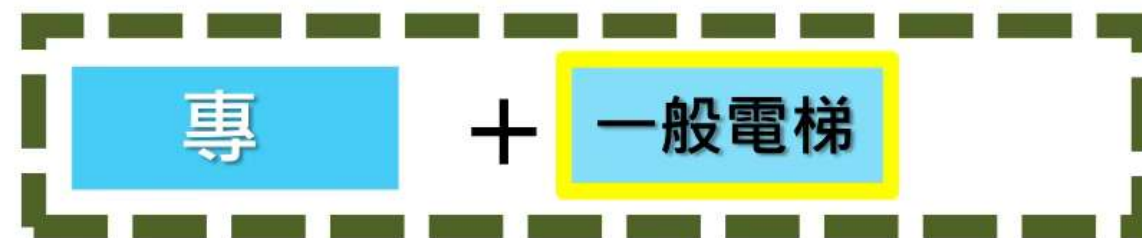
# 「虛坪改革」案

# 爭點①：改進容積計算

內政部方案 總登記面積 =

現況  
容積管制

應計容積



免計容積



虛坪改革後

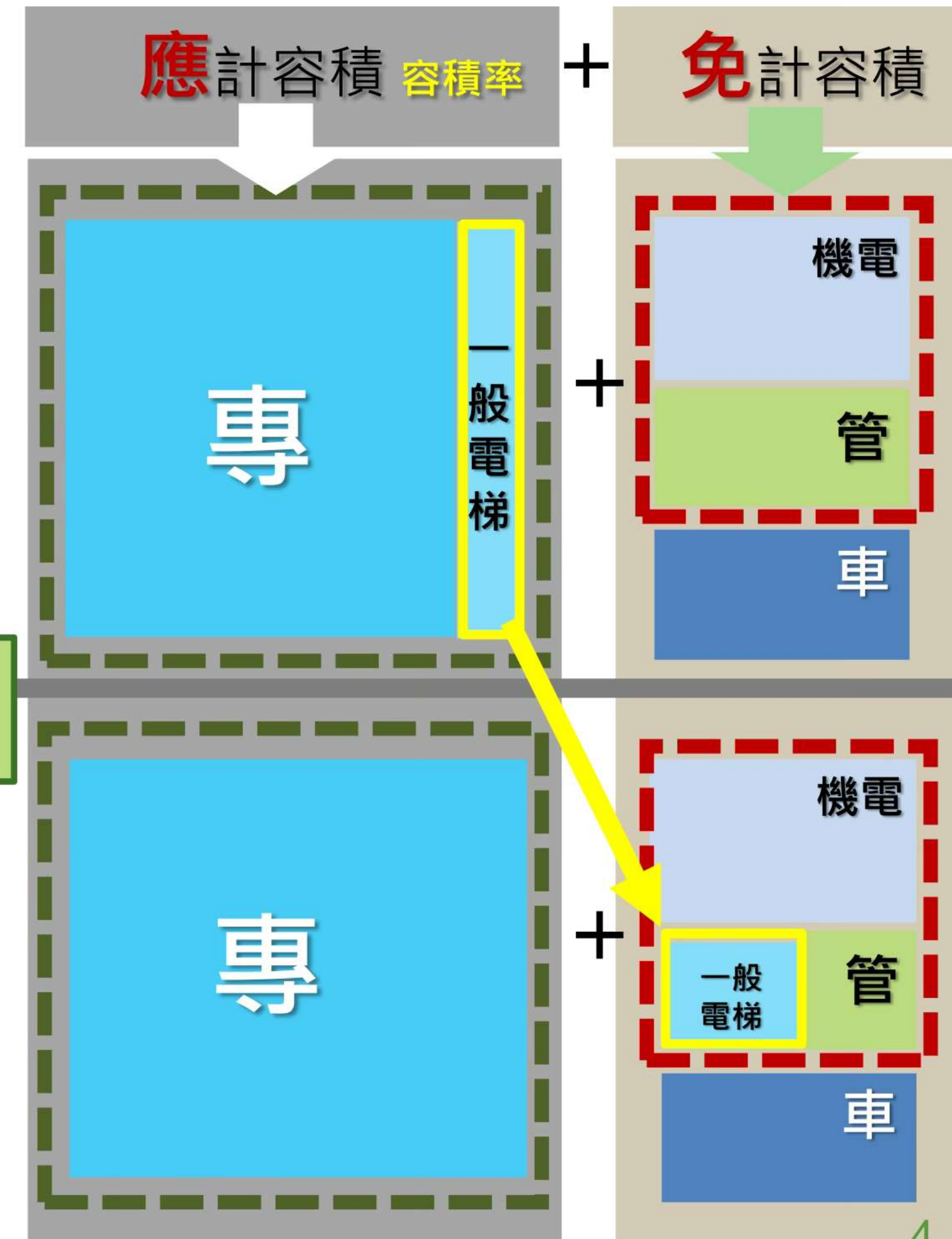
應計容積



免計容積



基地容積1%為上限  
不足20m<sup>2</sup>可補足差額  
差額不受15%或10%上限限制





# 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。



# 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 <sup>2</sup> 調至 35m <sup>2</sup> 。 2.同時建議取消管委會空間面積上限 100m <sup>2</sup> 。 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 <sup>2</sup> 已足敷管委會運作使 用，故擬不予放寬。 2.取消100m <sup>2</sup> 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。

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

原以**100m<sup>2</sup>**為上限

**經建議，已取消100m<sup>2</sup>限制**

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



# 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 <input checked="" type="checkbox"/> A: <input type="checkbox"/> B: <input type="checkbox"/> C: <input type="checkbox"/> D: <input type="checkbox"/> E: <input type="checkbox"/> F: <input type="checkbox"/> G: <input type="checkbox"/> H: <input type="checkbox"/> I: <input type="checkbox"/> J: <input type="checkbox"/> K: <input type="checkbox"/> L: <input type="checkbox"/> M: <input type="checkbox"/> N: <input type="checkbox"/> O: <input type="checkbox"/> P: <input type="checkbox"/> Q: <input type="checkbox"/> R: <input type="checkbox"/> S: <input type="checkbox"/> T: <input type="checkbox"/> U: <input type="checkbox"/> V: <input type="checkbox"/> W: <input type="checkbox"/> X: <input type="checkbox"/> Y: <input type="checkbox"/> Z: <input type="checkbox"/>		
擬訂高雄市前鎮區獅甲段 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	第三種特定經貿核心專用區	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 <sup>2</sup>	法定容積率			630.00%	實設汽車停車位
總樓地板面積	157,043.20 m <sup>2</sup>	實設容積率			944.99%	法定機車停車位
住宅使用容積	47,249.89 m <sup>2</sup>	住宅單元		392 單元	實設機車停車位	
商業使用容積	816.11 m <sup>2</sup>	商業單元		5 單元	法定裝卸停車位	
辦公室使用容積	44,847.42 m <sup>2</sup>	辦公單元		122 單元	實設裝卸停車位	
美術館使用容積	1,586.41 m <sup>2</sup>	美術館單元		1 單元		
地下層	防空避難室兼停車空間	公益單元		2 單元	地下室開挖面積	地下室開挖規定

## 事業計畫附錄3-4

### 附錄三、公寓大廈規約草案

本高雄市前鎮區獅甲段 379 地號大樓新建工程（以下稱「本開發案」）區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

#### 第三章 管理組織

##### 第十二條 區成立管理組織

一、本開發案為複合使用型態建築物，集辦公、商場等使用用途，其使用上及管理上之目的不同，爰依《公寓大廈管理條例》第二十六條（非封閉式之公寓大廈規約訂定）第一項後段規定：「經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議成規約明定下列各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。」

- (一)共用部分、約定共用部分範圍
- (二)共用部分、約定共用部分之擔方式。
- (三)公共基金之分配。
- (四)會計憑證、會計帳簿、財務第三十六條第八款規定保管
- (五)全體區分所有權人會議與各工事宜。

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 棟實施者管理組織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；至於本開發案其共同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，其管理事務（修繕、管理、維護）由實施者管理組織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，由實施者興建連接成功二路之立體連通系統，由實施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，由實施者提撥之30年管理維護費用支應。

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 棟實施者管理組織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；至於本開發案其共同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，其管理事務（修繕、管理、維護）由實施者管理組織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，由實施者興建連接成功二路之立體連通系統，由實施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，由實施者提撥之30年管理維護費用支應。



管委會使用空間**若最多**  
**只能33坪**（100m<sup>2</sup>），  
實在未盡合理！



# 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

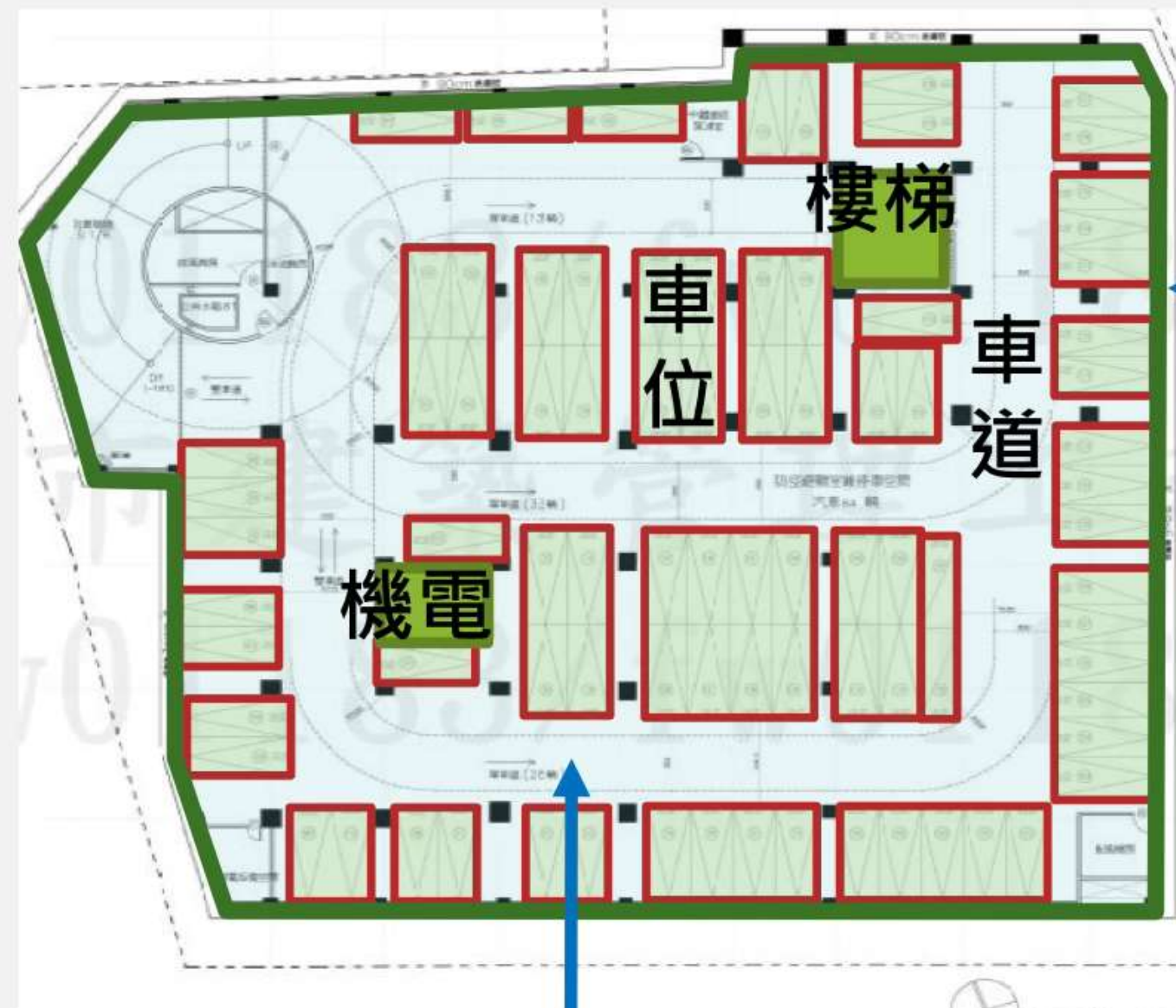


以**共有部分**  
**(公設)型態**登記(無獨立權狀)

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)

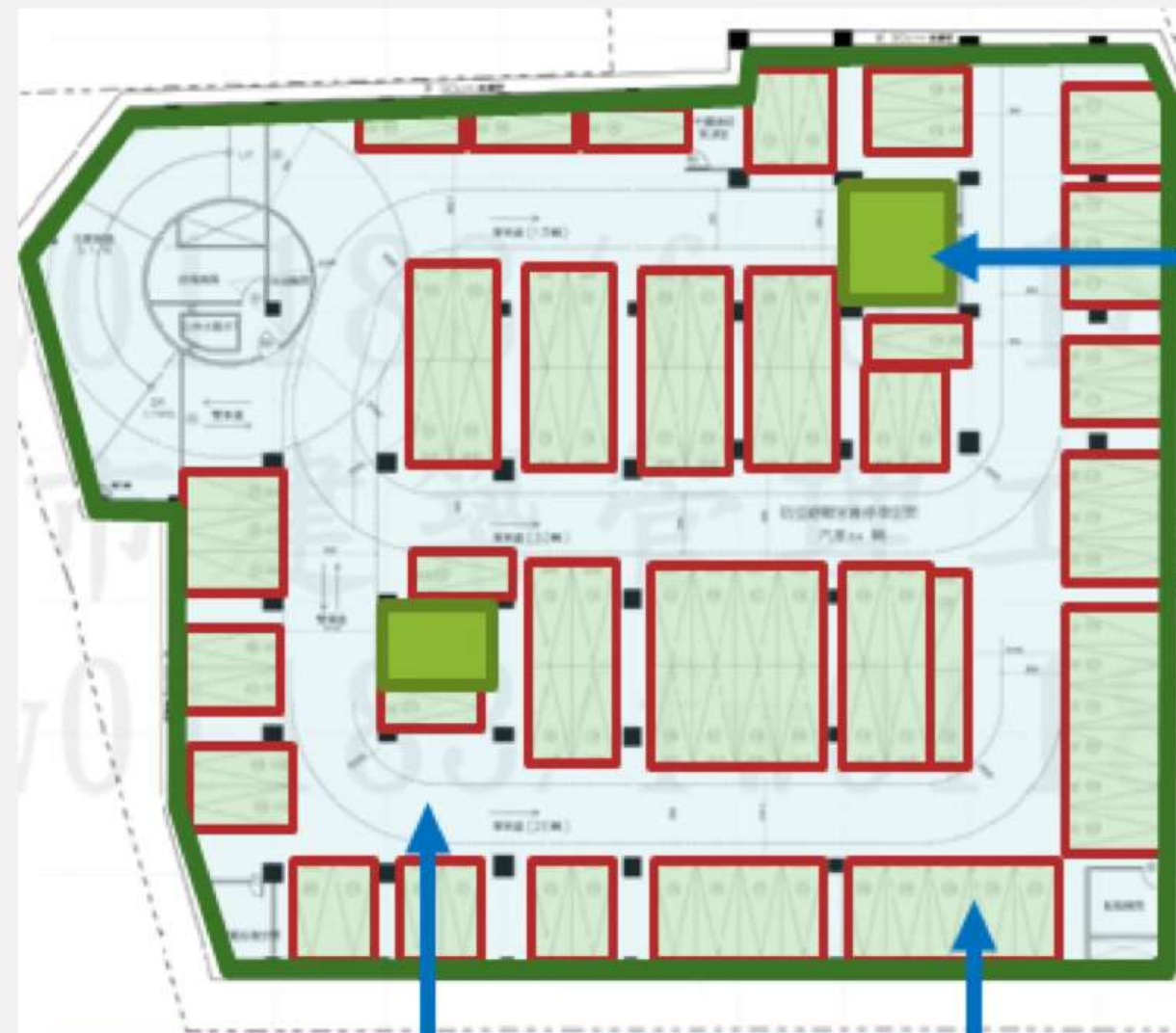
#### 改革後



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



# 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、梯廳、大廳、昇降機間、直通樓梯、安全梯、排煙室、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、電梯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(油槽室)、日用油箱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、水塔、景觀水池機房、噴灌機房、雨水蓄留機房、水錶室、屋頂水箱、泳池機房、泵浦室、貯水槽、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(排進風)、排風機房、進風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、消防泵浦室、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(化糞池)、資源回收空間(室)、環保室、垃圾儲藏室、垃圾暫存室、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		警衛室、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，經約定供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、自行增設停車空間（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

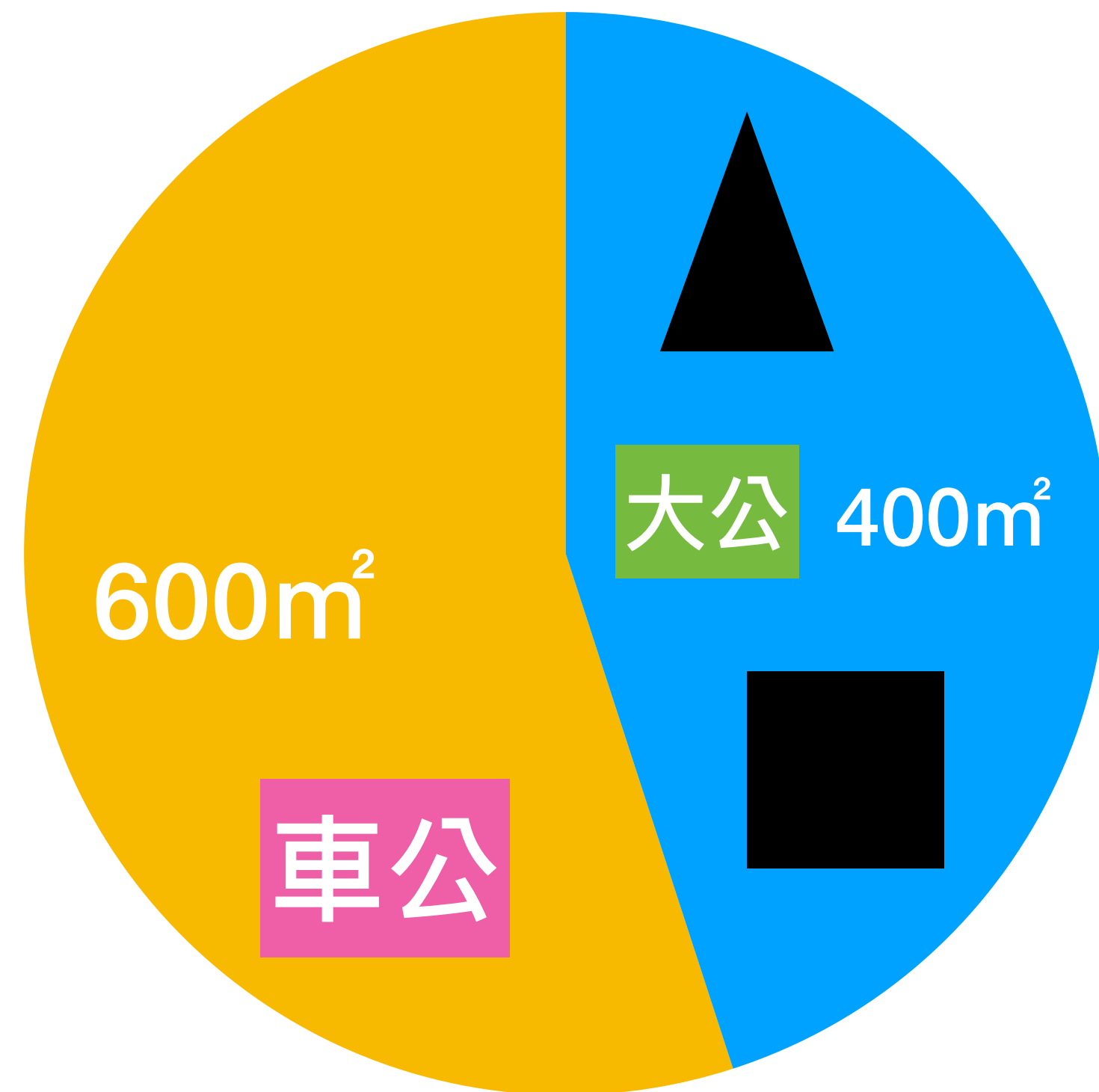


## 爭點②：改進停車空間（部分同業觀點）





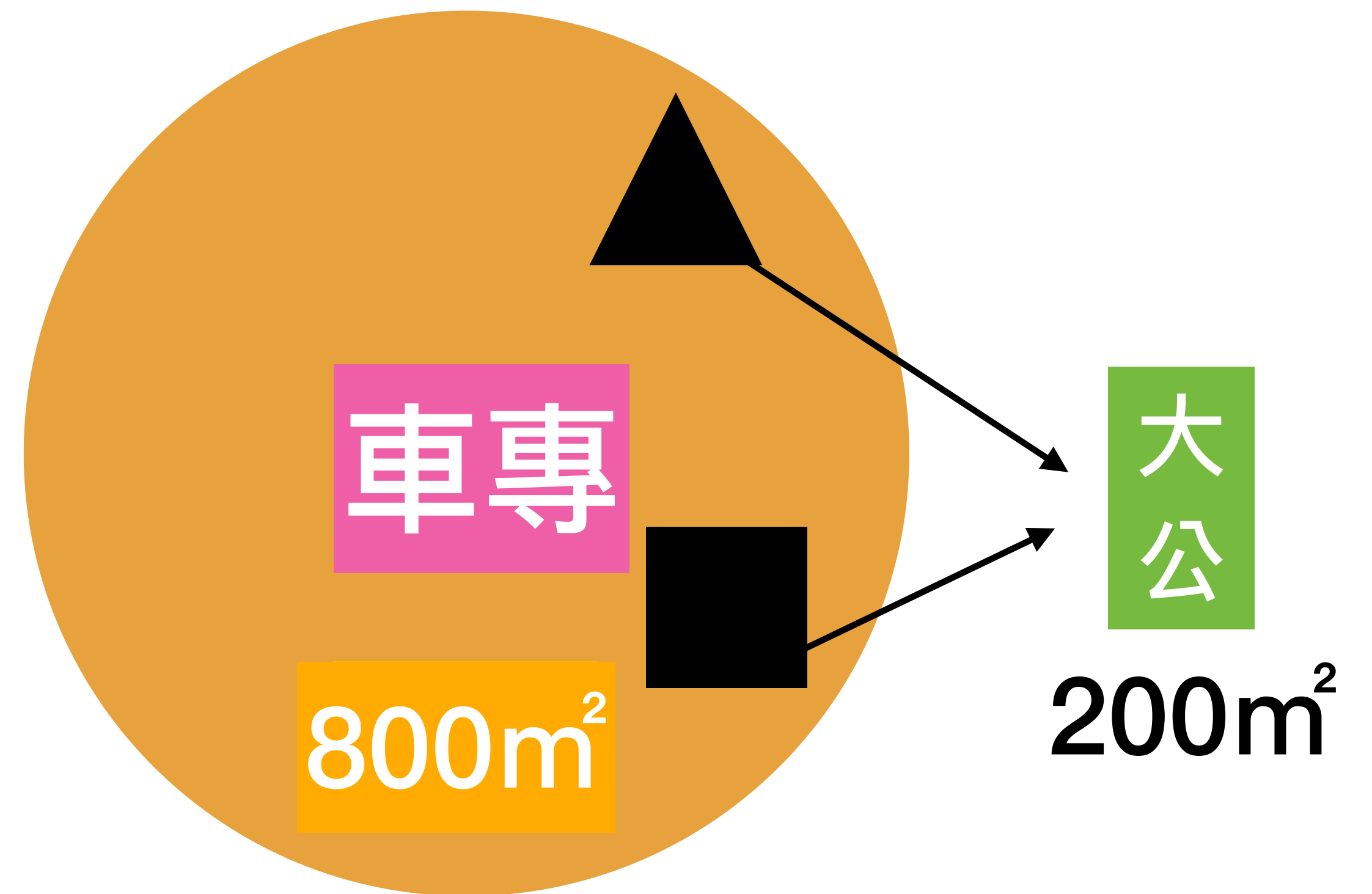
## 現況



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

註：▲、■指機電、梯廳等

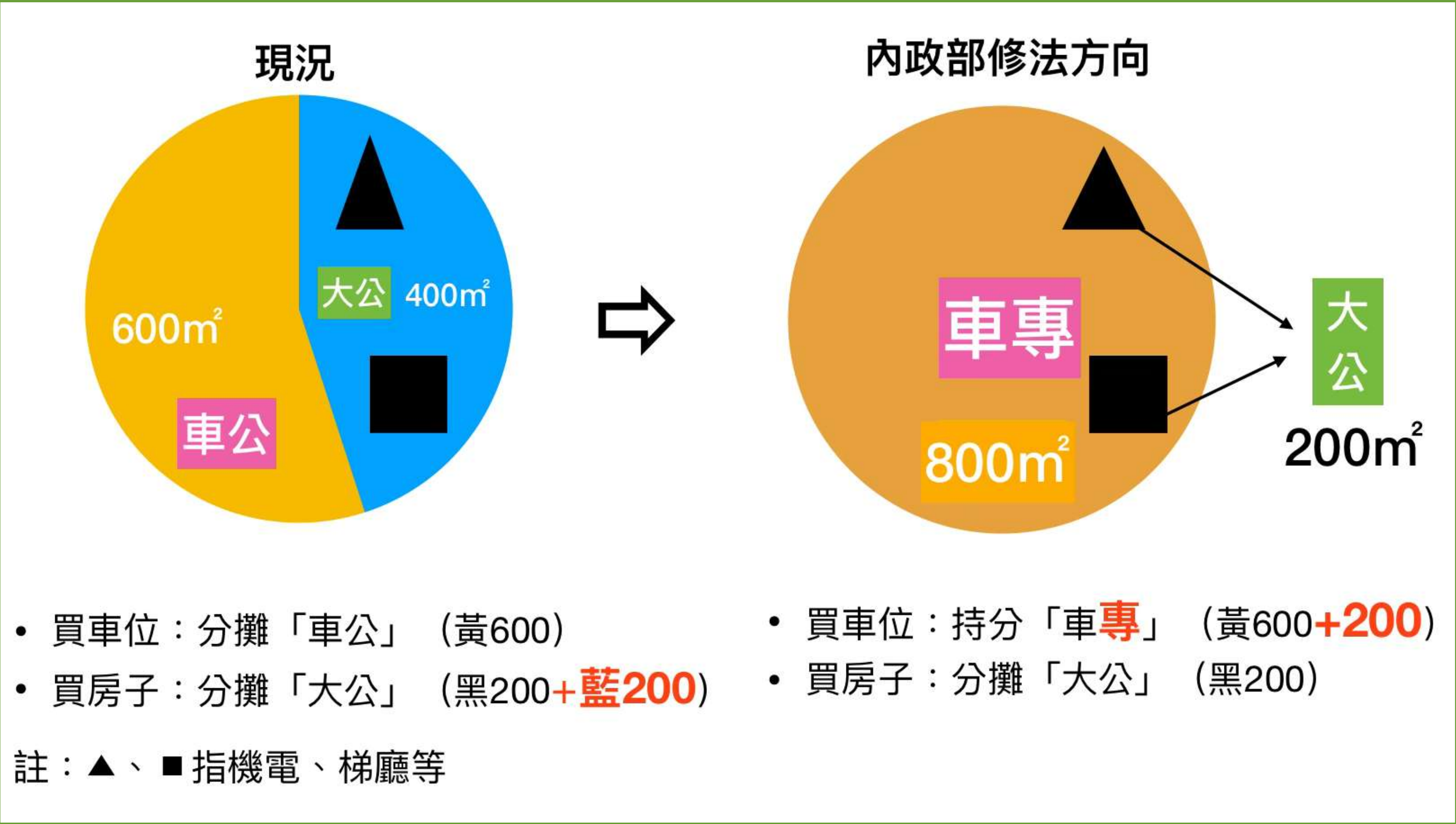
## 內政部修法方向



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



# 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





售  
計

# 地下室

原來：全體住戶共同分攤

買車位：多分攤

無車位：少分攤

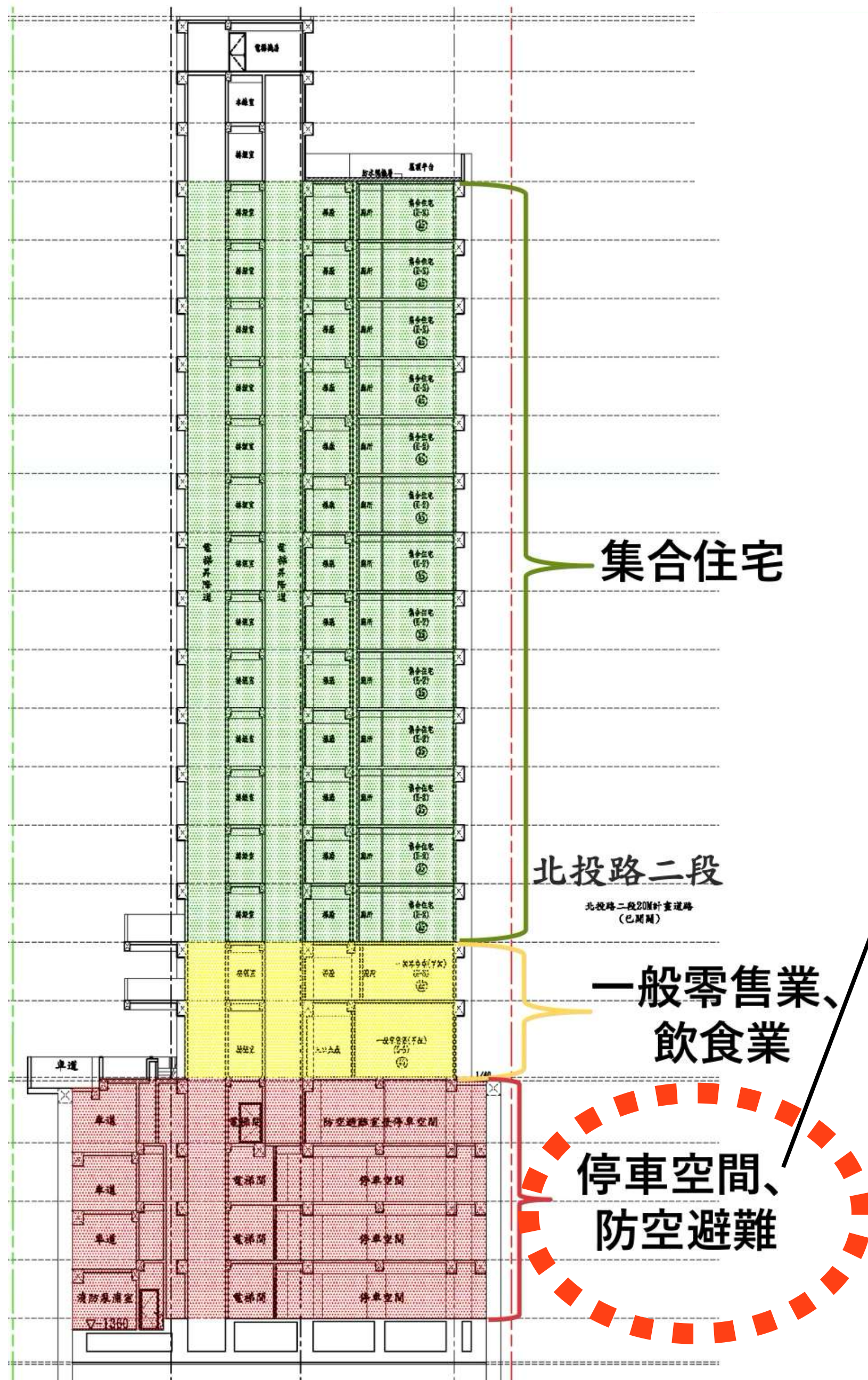
從公設轉成專有（公設名稱改變）

公設名稱一樣

公設形式減少

公設實質減少





# 地下室

原來：全體住戶共同分攤

買車位：多分攤

無車位：少分攤

從公設轉成專有（公設名稱改變）

公設名稱一樣

公設**形式**減少

公設**實質**減少



# 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，易蹈民眾錯誤印象。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「公設是支援生活需求」，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. 建請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。

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 × 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，不一定適合當專有：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通達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，僅以相鄰關係作為理由，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如民法第786、787條「支付償金」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地面進出的倉儲停車，其地下室僅供防避、機電、樓梯；③機械升降；④部分坡道結合機械升降；⑤停車塔等使用型態，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」亦屢見不鮮。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的車道範圍係採「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，以新北市連城錦和站(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)細部計畫」中，捷運開發區（捷3）應增設本開發區依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照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。」，故作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. 法車空間並不符合「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標的。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、訪客臨停車位、共享車位等於位置、使用上混搭與錯置，顯難謂具構造上獨立性，

第 3 頁（共 5 頁）



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「保證坪數」的合建案，於新舊制度間，將產生極大差異，影響履約及審查程序安定性。若於房屋單價不變的前提下，總售價將往下降，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，在出售標的相同情況下，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。如同一供需圈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而產生外溢效應，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」，就其不足部分賣方均應全部找補；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35m<sup>2</sup>，以符管理需要。

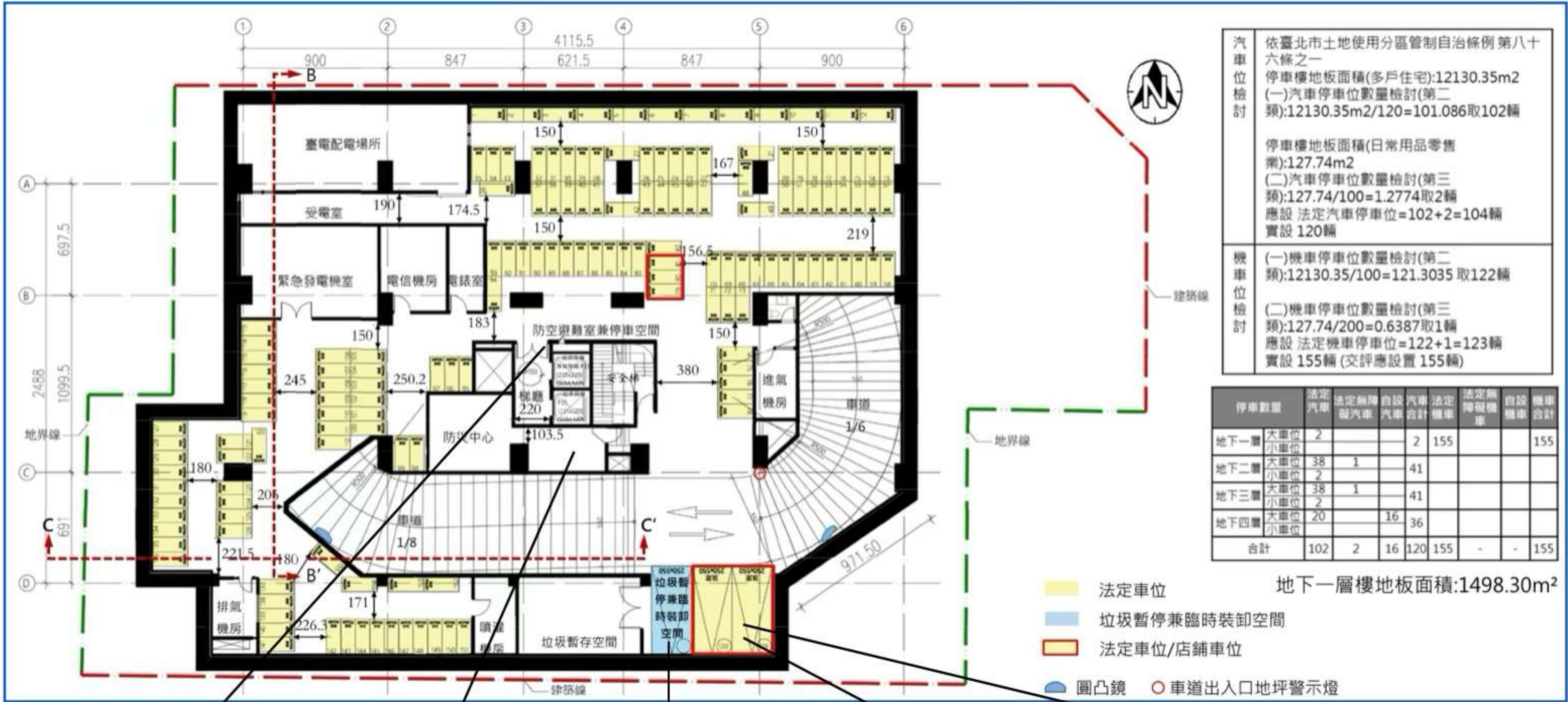
二. 理由：

- 1. [制度過於僵化](#)：隨戶量、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、家教需求可利

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、不會影響鄰居的練團室可以預約使用。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。



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  
• 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

降低公設比  
降低房價

• 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

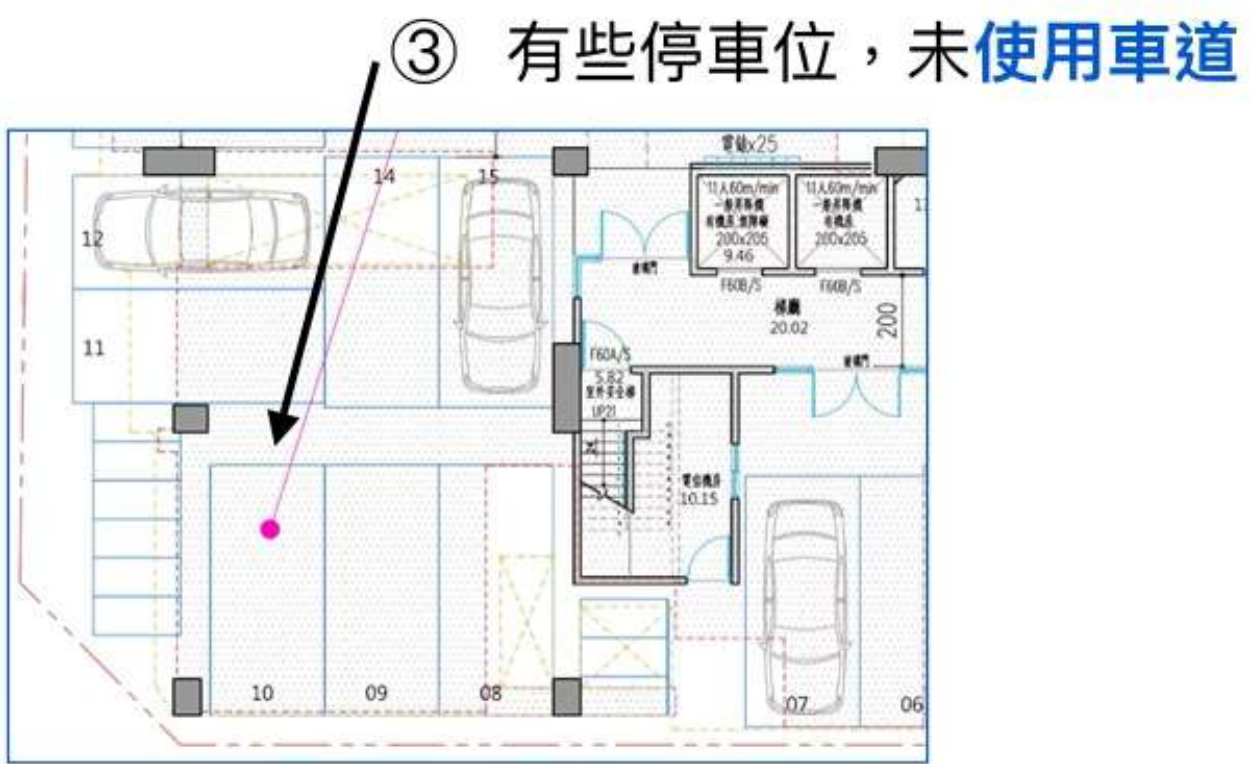
④ 防空避難室兼停車空間產權型態如何定位

⑤ 非屬車道範圍的空間，不宜計入。

① 屬共用性質停車位 (ex：機車、垃圾車、無障礙等)，不須專有  
② 車道在使用上具有共用性

⑥ 停車位外賣，實務情形不一

⑦ 構造、使用未具獨立性，卻可當專有致不符區分所有理論





## 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。

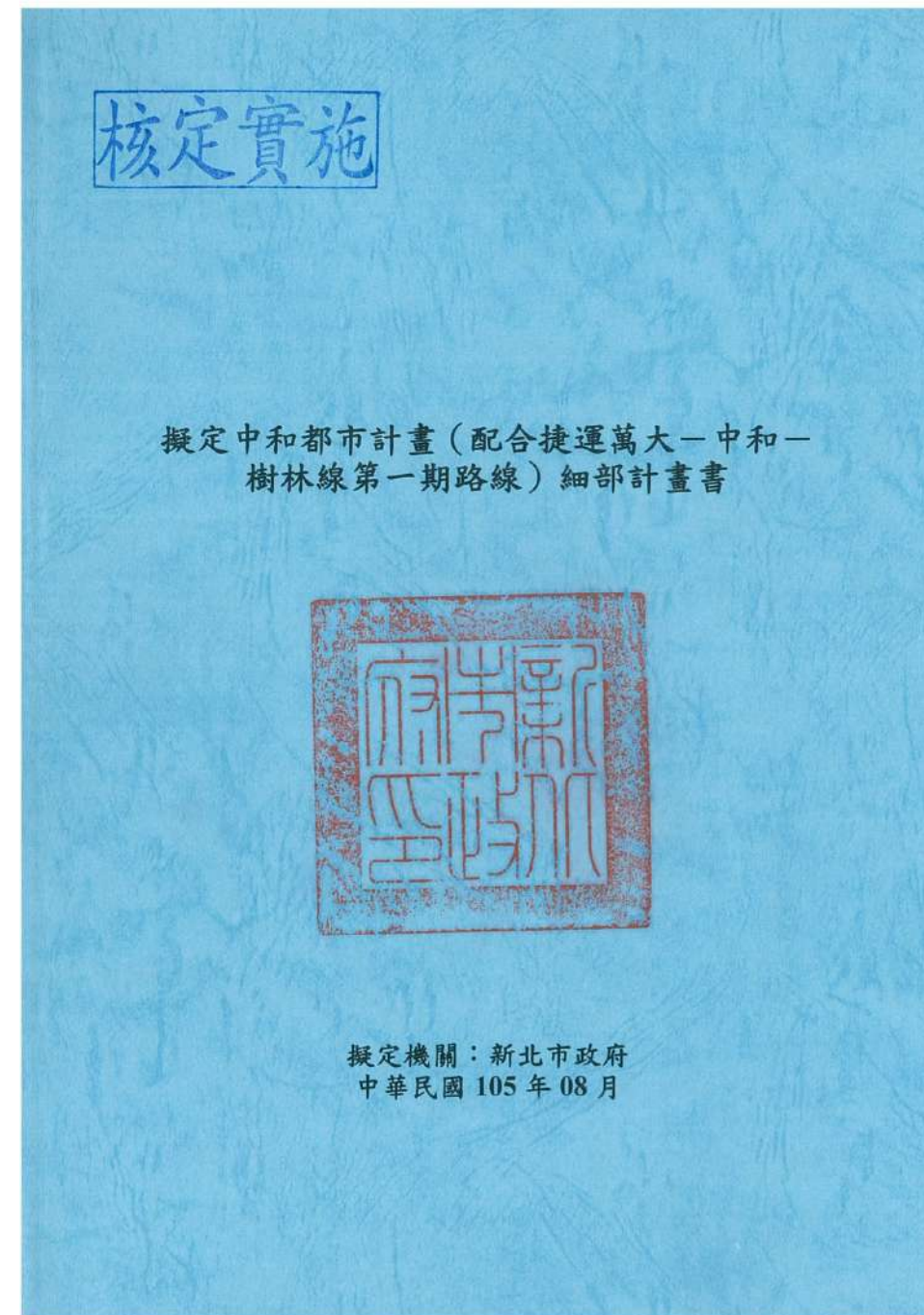
財政部納入「房屋全部專供停放車輛使用」不計入囤房稅戶數

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



## 爭點②：改進停車空間（公會觀點）



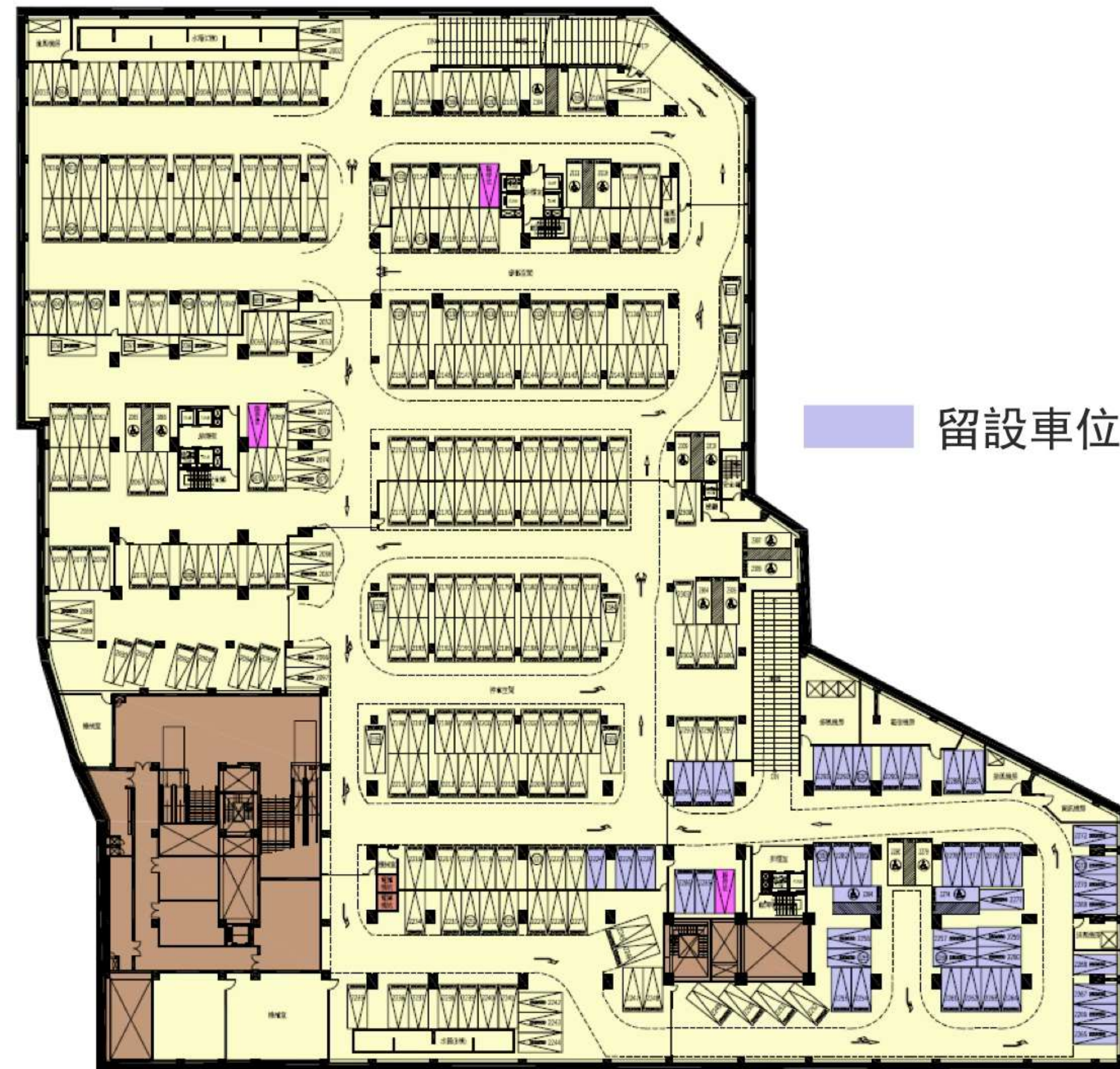
資料來源：114/3/6 元 第2次招商說明會



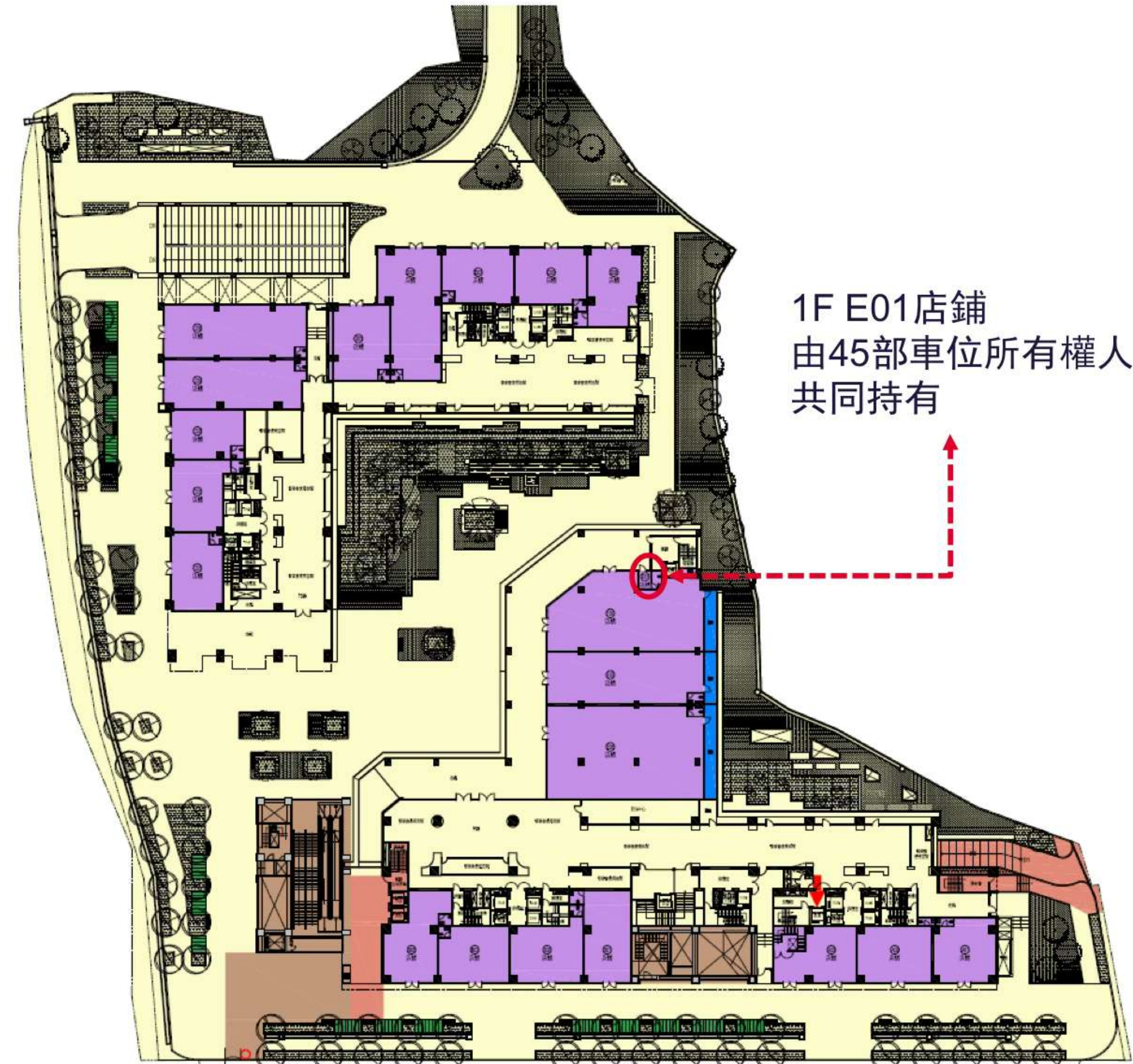
# 爭點②：改進停車空間（公會觀點）

## 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



1F E01店鋪  
由45部車位所有權人  
共同持有

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



### 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



# 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



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

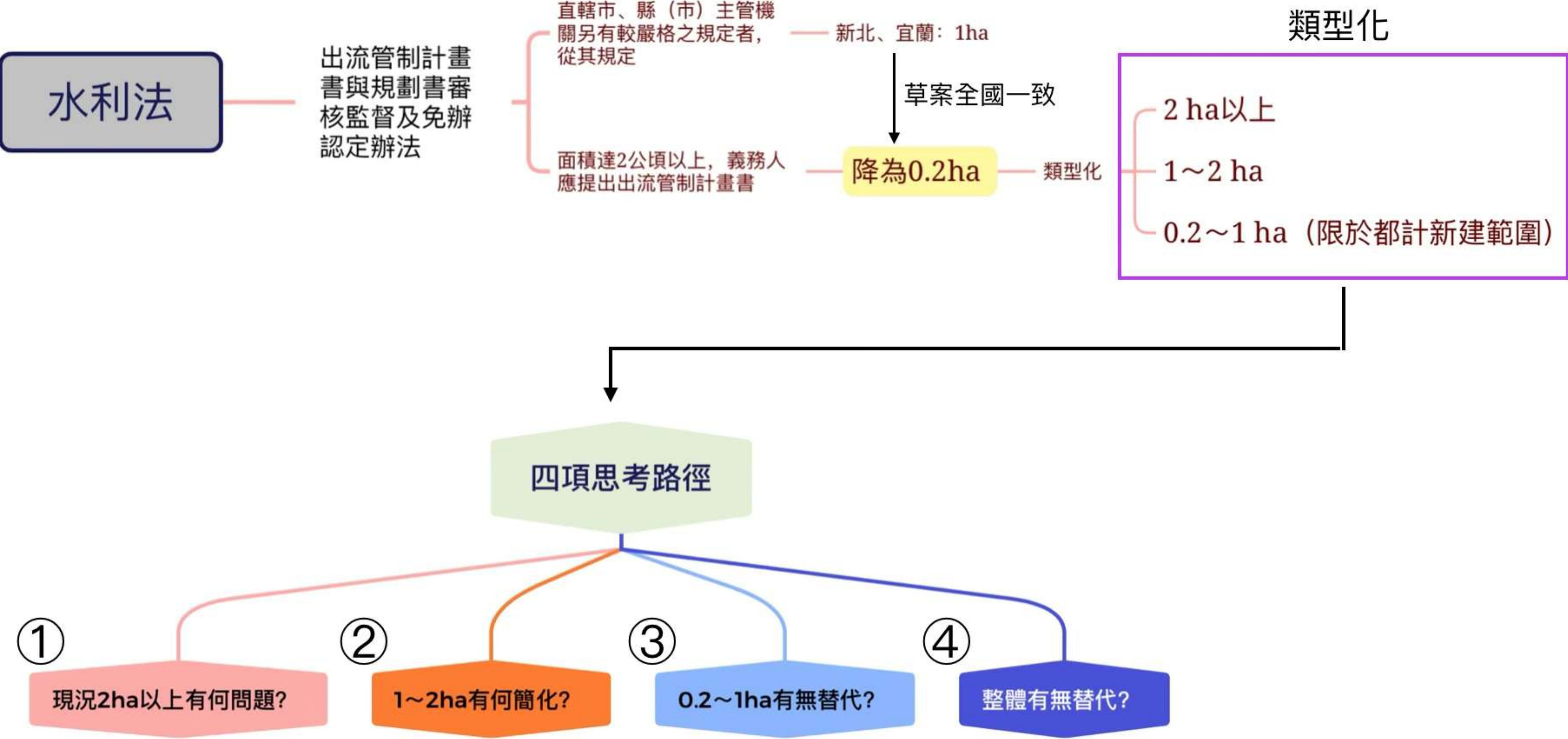
1. 草案§2 (1)：將適用門檻由現行2公頃驟降至0.2公頃，幅度高達10倍，造成小基地深開挖，在有開挖率要求下，影響更為嚴重。引用新加坡國家水務局「現場雨水貯留系統技術指引」作為降至0.2公頃理由並非允當，其國土面積僅為台灣的1/600，0.2公頃係屬城市國家小基地開發特殊情形，我國情形顯不相同。即使下修門檻，亦應具一定規模以上。

<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)：「具雨水貯滯（留）相關功能之措施貯滯（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)

<p>水利署研商「調降土地開發應辦出流管制計畫書之門檻值」 第3次跨部會會議</p> <p>發言：中華民國不動產建築開發公會全聯會</p> <p>時間：114年4月16日</p> <p>一. <b>草案第2條：</b></p> <p>1. 第1項「…或屬建築法第九條第一款前段所稱新建造建築物樣態……」乙項：</p> <p>(1) 建議：於本文或修正說明中，敘明「所稱新建造建築物」<u>不包括建築法§7之「雜項工作物」（或「包括」其中若干項目）</u>。</p> <p>(2) 理由：建築法§4對於建築物定義包括雜項工作物，建築法§7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，建請 貴署衡酌，減少執行疑義。</p> <p>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…」：</p> <p>(1) 建議：明訂為：①「……且貯滯（留）容量達『<u>依本法第83-13條所訂最小滯洪量標準</u>』容量一點五倍以上…」；或②「……且貯滯（留）容量達『<u>0.0675m³/m²</u>』以上…」</p> <p>(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，本諸政策目的及簡政考量，就水利法第83-13條所訂最小滯洪量標準提高1.5倍以上，用以作為強化管理手段。</p> <p>3. 第3項第2款：</p> <p>(1) 建議：就「土地開發利用屬分期分區開發或有分次、累積開發情形者，應將其分期分區開發或分次、累積面積納入計算。」因辦法草案<b><u>大幅下修適用基地規模，建請相關問題先予釐清，避免滋生認事用法爭議</u></b>。</p> <p>(2) 理由：本款108.2.1施行之訂定理由：「為避免小規模開發規避審查，於第三項明定納入分期分區開發或有分次、累積開發者，應將分期分區開發或有分次、累積面積納入計算。」，固係防弊考量（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，相關爭議勢將層出不窮：</p> <p>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），起造人主張屬分期分區開發（第3項第2款）各分期分區規模分別為2公頃、0.6公頃、0.4公頃，第3項第2款是否指無論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</p> <p>第 1 頁（共 5 頁）</p>	<p>(2) 理由：敘明草案§2第1項本文中「屬建築法第九條第一款前段所稱新建造建築物」不包括建築法§9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§25、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<b>拆建併同</b>：建造執照併案拆除申請；②<b>先拆後建</b>：依建築法§78規定，建築物之拆除原則應先請領拆除執照；依建築法§78但書規定亦有未請領拆除執照而先行拆除（包括依建築法§16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虞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§86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，類如災害防救法§30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。</p> <p>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……」</p> <p>(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『<u>於計入削減計畫扣減量後</u>』未增加逕流量<b>後</b>……」</p> <p>(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。</p> <p>二. <b>草案第13條：</b></p> <p>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：「…<u>延</u>展總期限不得超過『三個月』」建議修正為「<u>二</u>個月」。</p> <p>2. 理由：</p> <p>(1) 按建築法§54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，甚至肇致原建照失其效力，將徒增行政程序繁累及預售交易市場安定，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，如建照失其效力重新申請時，因囿於都市更新條例§83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。</p> <p>第 3 頁（共 5 頁）</p>	<p>(2) 理由：敘明草案§2第1項本文中「屬建築法第九條第一款前段所稱新建造建築物」不包括建築法§9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§25、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<b>拆建併同</b>：建造執照併案拆除申請；②<b>先拆後建</b>：依建築法§78規定，建築物之拆除原則應先請領拆除執照；依建築法§78但書規定亦有未請領拆除執照而先行拆除（包括依建築法§16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虞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§86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，類如災害防救法§30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。</p> <p>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……」</p> <p>(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『<u>於計入削減計畫扣減量後</u>』未增加逕流量<b>後</b>……」</p> <p>(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。</p> <p>二. <b>草案第13條：</b></p> <p>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：「…<u>延</u>展總期限不得超過『三個月』」建議修正為「<u>二</u>個月」。</p> <p>2. 理由：</p> <p>(1) 按建築法§54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，甚至肇致原建照失其效力，將徒增行政程序繁累及預售交易市場安定，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，如建照失其效力重新申請時，因囿於都市更新條例§83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。</p> <p>第 3 頁（共 5 頁）</p>
---	---	---



# 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，惟未明訂審竣時程，依行政程序法§51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個月甚或最長至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：

- 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。
- 理由：前揭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：

- 第6項：
  - 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：
    - 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。
    - 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。
    - 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。
    - 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。
  - 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。
- 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）

- 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。」
- 理由：
  - 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，得否循準用方式，建請斟酌。惟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。
  - 又，所謂「準用」係指就某事項所定之規定，於性質不相牴觸之範圍內，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，惟由義務人抑或主管機關主張（例如於過渡期間宜蘭、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認是否屬性質容許範圍內類推適用。
- 修正說明一：「…屬建築法第九條第一『項』之新建者樣態……」
  - 建議植入文字：「…屬建築法第九條第一『款前段』之新建者樣態」
  - 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項雖「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」致增加程序繁複及審查的不確定性。是故，本會建議「機關自審」乙項，仍宜作為本次辦法修法之對外宣示性重點。

第 5 頁（共 5 頁）



# 公會就出流管制預告草案研提建議

## 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 林淵福  
網址：https://www.fredaroc.org.tw

受文者：經濟部

發文日期：中華民國114年7月23日  
發文字號：114建築開發全聯字第16868號  
速別：最速件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：就鈞部預告修正「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」部分條文草案，謹陳本會意見如說明，敬請 卓採。

說明：

一、依鈞部114年6月25日經水字第11460201910號公告辦理。

二、就旨揭草案本會意見如下：

(一)草案第2條之1：

1. 敘明本文中「屬建築法第九條第一款前段所稱新建建築物」不包括建築法第9條第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」，參諸建築法第25條、第86條及內政部74年1月15日台內營字第284802號、國土管理署107年11月12日營署建管字第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)拆建併同：建造執照併案拆除申請；(2)先拆後建：依建築法第78條，建築物之拆除原則應先請領拆除執照；依建築法第78條但書規定亦有未請領拆除執照而先行拆除（包括依建築法第16條規定之建築物及雜項工

第1頁,共4頁

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虞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）、依建築法第86條第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，類如災害防救法第30條第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條之1第1項適用範圍。故建議修正說明二末段文字，植入：「…於第一項增訂新建造之建築物（不包括雜項工作物，亦『不包括後段將原建築物全部拆除而重行建築者，拆除對象不以合法建築物為限』，其基地全部位於都市計畫區內且面積達零點二公頃以上者…。又，將原建築物拆除之情形，除建造執照併辦拆除執照外，並包括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先行拆除情形」或另以行政函(令)釋予以明訂，俾利遵循。

2. 為避免文意解讀上產生疑義，影響後續開發進行，建議刪除第2項序文「…，『得』免提出出流管制計畫書」雙引號『得』乙字。

(二)草案第13條第1項第2款:按建築法第54條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，甚至肇致原建照失其效力，將徒增行政程序繁累及預售交易市場安定，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，如建照失其效力重新申請時，因囿於都市更新條例第83條第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

第2頁,共4頁

市更新事業計畫、權利變換計畫勢須配合變更，導致程序重啟，對於都更推動，並無助益。另就第1款言，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，惟未明訂審竣時程，依行政程序法第51條第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2款「…，應於義務人繳交審查費次日起3個月內作成准駁之決定；必要時得原處理期限屆滿前展延並通知義務人，惟展延總期限不得超過三個月…。」尚需3個月甚或最長至6個月審查時程，建議第1項第2款:「…『3個月』作成准駁之決定…展延總期限不得超過『三個月』…」均修正為「二個月」。

(三)草案第14條第1項第7款：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」屬於不可抗力事由，其法律評價不應與同條項第1款至第6款相當，建議宜予程序簡化、審查費減免方式，以符衡平。

(四)第31條第5項：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5項過渡條件之適用時點宜自涉關程序伊始即予考量。故建議於修正說明增加例示或另以行政函(令)釋予以明訂，俾利執行。謹提陳建議文字供參：第5項中「義務人已依土地開發利用或土地使用規劃相關法令，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。

第3頁,共4頁

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。

(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項雖「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」，然不應接此竟使「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，在鈞部致力「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」致增加程序繁複及審查的不確定性。是故，本會建議「機關自審」乙項，仍宜作為本次辦法修法之對外宣示性重點。

三、綜上所陳，敬祈 鈞部察納是荷。

正本：經濟部  
副本：

理事長 楊玉全

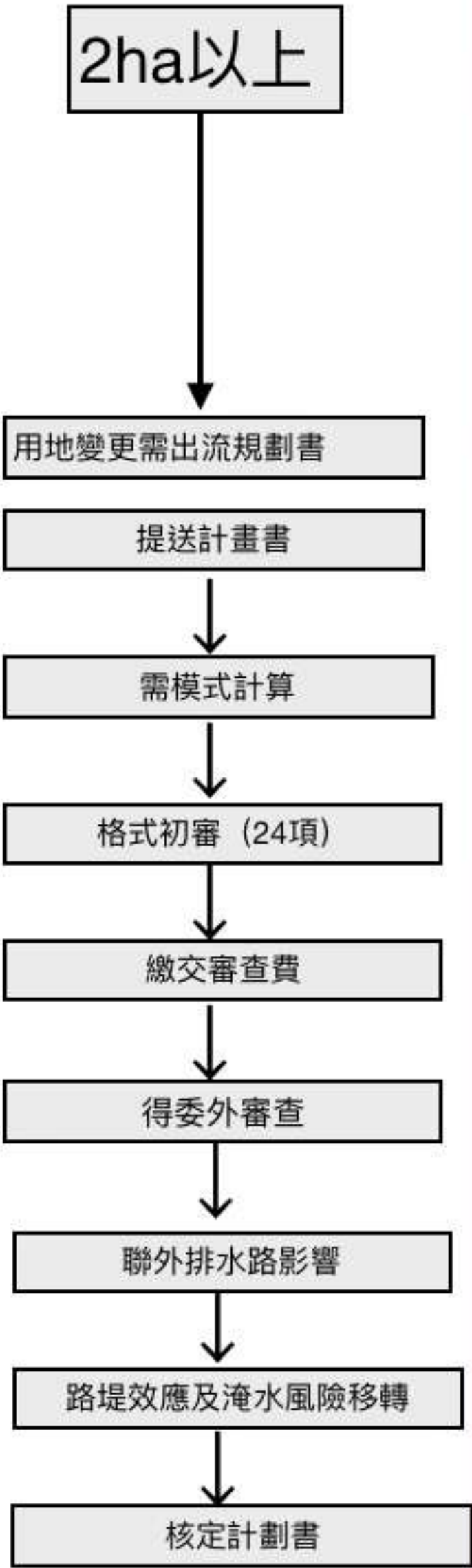


第4頁,共4頁

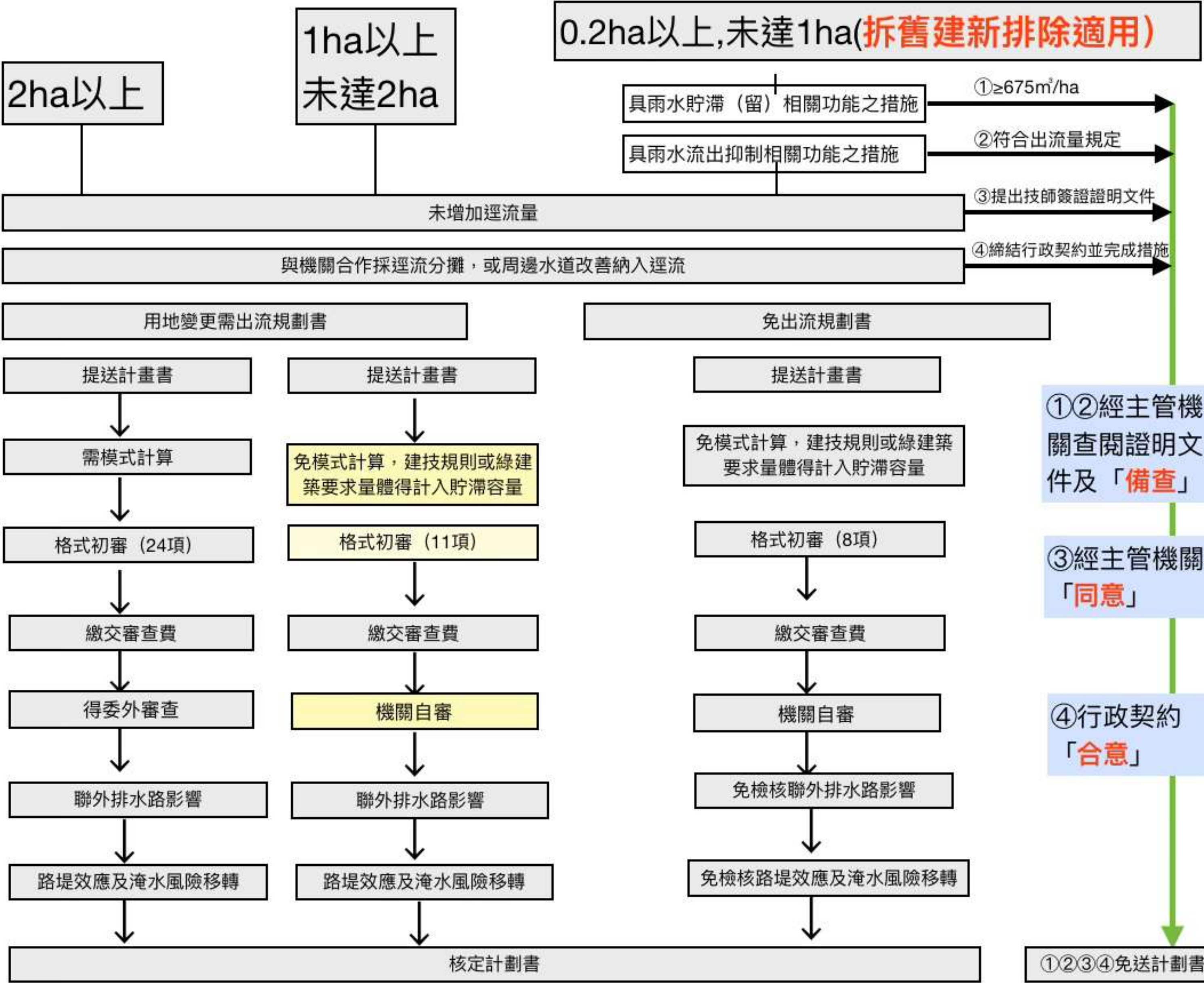


中華民國不動產建築開發公會全聯會陳明圖示

原規定



修正內容(緩衝一年)



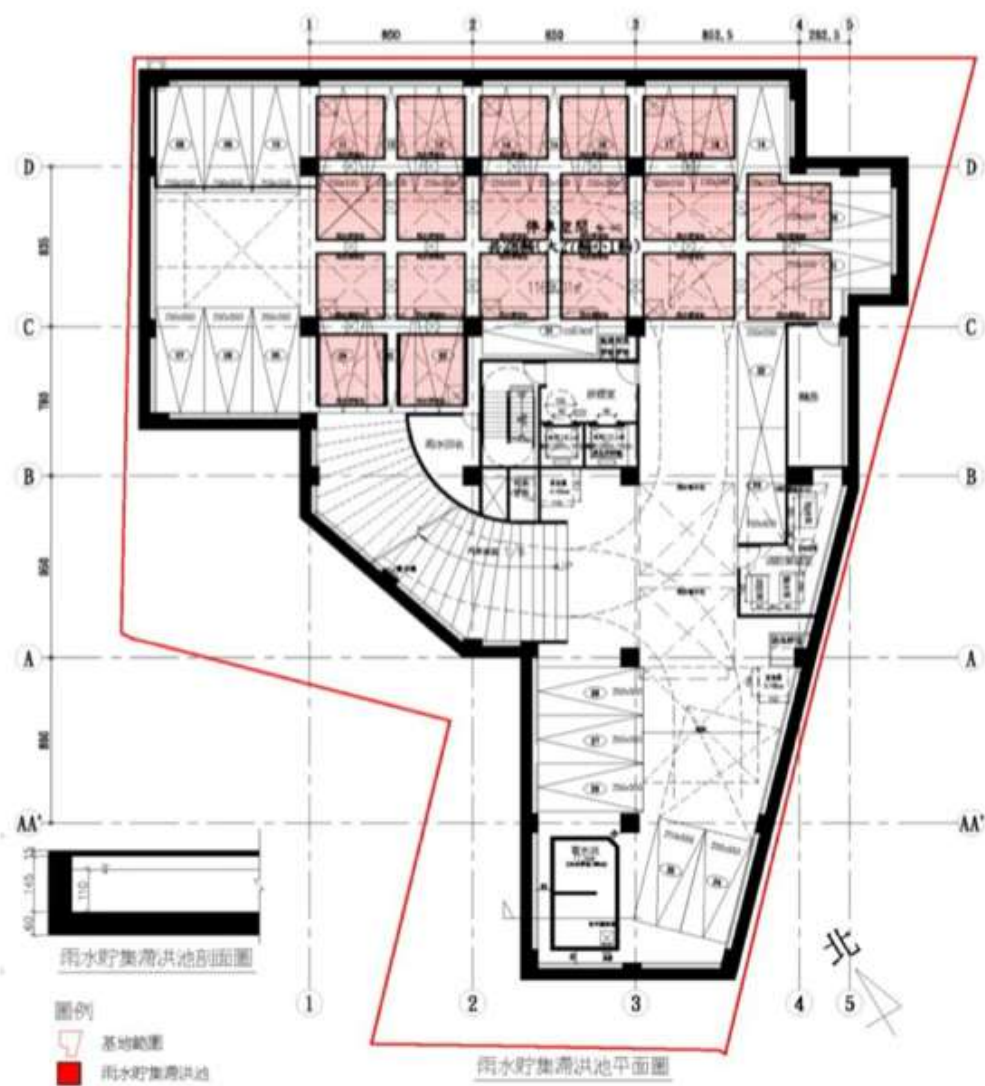


# 舉例：北市就設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，屬都更容積獎勵事項

臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

## 1.建築規劃設計(二)

基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上。



- 法定雨水貯留量:128.39m<sup>2</sup>
- 實際雨水貯留量:267.75m<sup>2</sup>

➤ 本案已達法定雨水貯留量二倍以上，申請容積獎勵1%。



檢討說明：

本案基地面積1,085.00m<sup>2</sup>

最小貯集滯洪量V<sub>min</sub>(m<sup>3</sup>)=1085.00\*0.078=84.63m<sup>3</sup>

計畫貯集滯洪量V<sub>min</sub>(m<sup>3</sup>)= 180m<sup>3</sup>

經檢視180立方(計畫貯集滯洪量)÷84.63m<sup>3</sup>(最小貯集滯洪量)=2.13>2倍，達法定雨水貯留量二倍以上，符合規定。

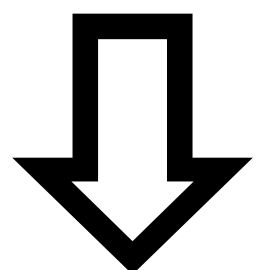


# 緩衝一年（至 115/9/1 日止）

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

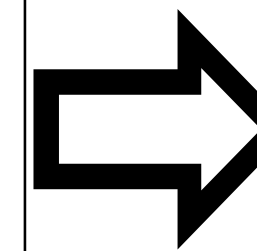


# 緩衝一年之認定

## 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。