

# 「近期建築業相關法令」說明

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

報告人 于俊明 秘書長

2018-5-25

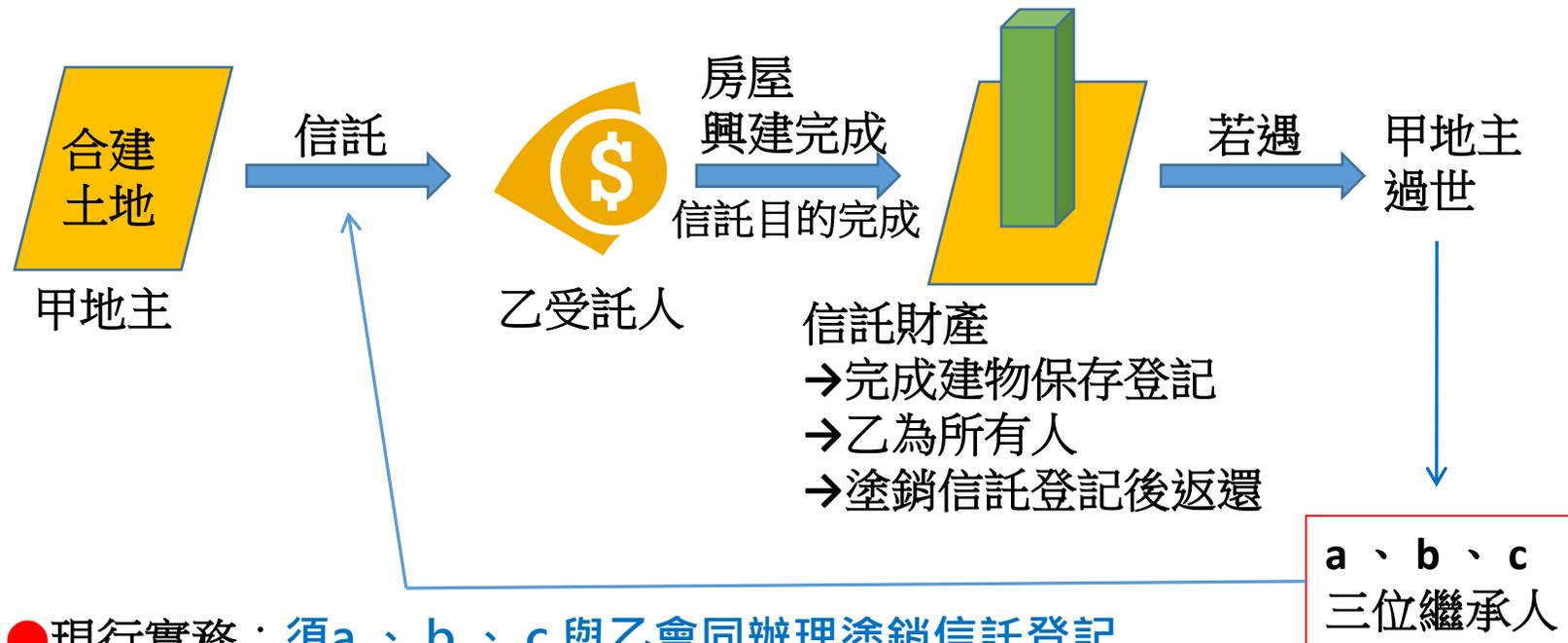
# 一、120公尺以上才需要高樓環評

修正後	修正前
<p>高樓建築，其高度<u>120</u>公尺以上者，應實施環境影響評估。</p>	<p>高樓建築，有下列情形之一者，應實施環境影響評估</p> <ul style="list-style-type: none"><li>一、住宅大樓，其樓層30層以上或高度100公尺以上。</li><li>二、辦公、商業或綜合性大樓，其樓層20層以上或高度70公尺以上。</li></ul>

107.4.11「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」修正第26條理由：

- 配合都市發展及建築技術提升，放寬高樓建築應實施環境影響評估之高度為120公尺，且不再以使用用途及樓層數予以認定。

## 二、信託地主往生，建案卡住？ (1/6)



●現行實務：須a、b、c與乙會同辦理塗銷信託登記

●開發盲點：若a、b、c只要有一人不同意，案子卡住

## 二、信託地主往生，建案卡住？ (2/6)

公會對塗銷信託登記案陳明重點：

- 繼承人繼承委託人地位與受益權，屬於既存「共同共有」之法律事實
- 「信託目的已完成」可以從領得使用執照、完成建物所有權第一次登記判斷，且受託人亦出具塗銷信託同意書。
- 准繼承人之一人與受託人會同申請塗銷信託登記，再將信託財產移轉為共同共有繼承財產，並未損及任何繼承人權益

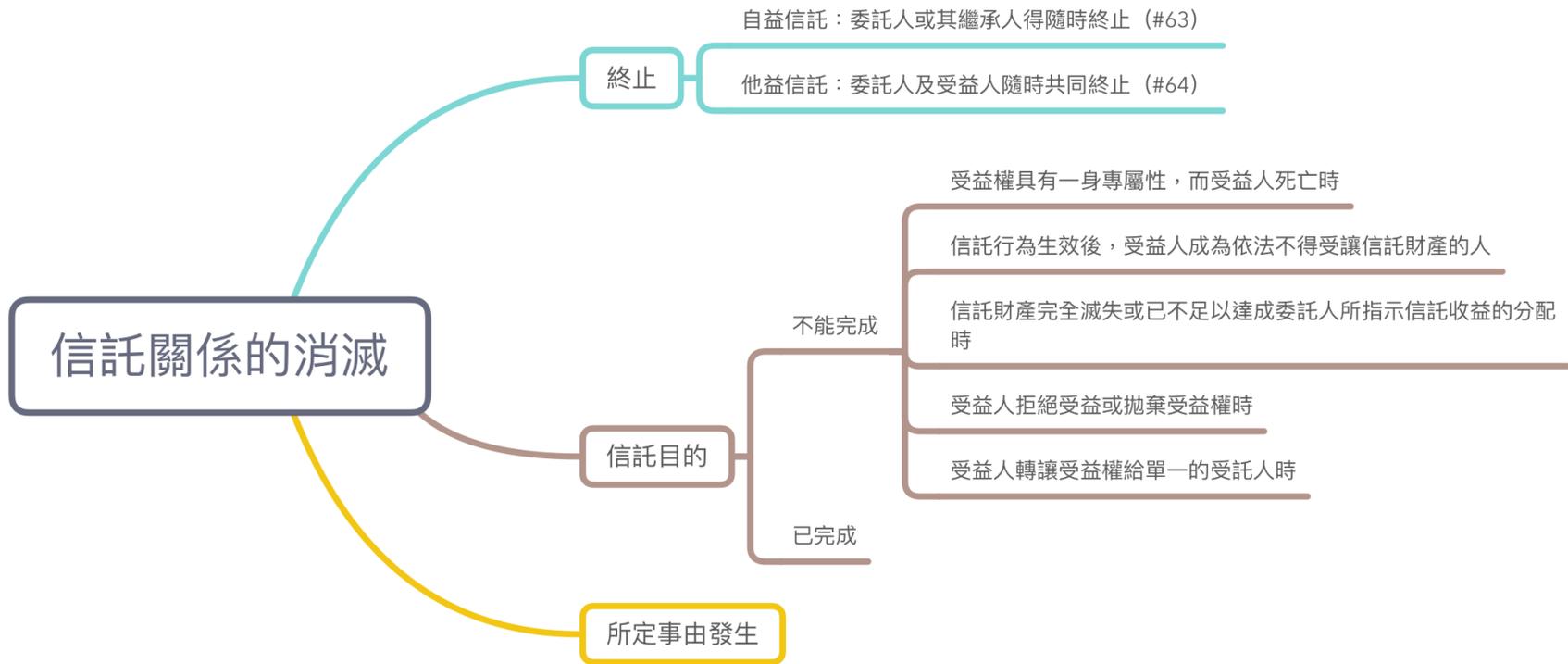
➡ 內政部107.3.5 就本會建議專案討論

## 二、信託地主往生，建案卡住？ (3/6)

### 內政部107.3.5 會議結論(一)：

有關自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，其繼承人與受託人合意終止信託關係，得否適用民法第820條之規定，決議如下：

- (一)自益信託之委託人於信託存續中死亡，委託人之地位及受益權由其全體繼承人概括承受，該等受益權之終止，係共同共有債權之權利行使，依最高法院104年度第3次民事庭會議(一)之決議，仍應依民法第831條準用第828條第3項規定，除法律另有規定外，須由全體繼承人會同受託人申辦塗銷信託登記。



## 二、信託地主往生，建案卡住？ (4/6)

### 內政部107.3.5 會議結論(二)：

(二)信託關係因信託目的完成而消滅之情形，登記機關無法審認判斷，故未來建議朝下列方式處理：

1. 不動產業者得依信託業法第32條之1規定，於信託契約訂明信託關係消滅之條件，包括委託人死亡，其繼承人如何終止信託關係。
2. 請不動產業者研提信託關係消滅認定之共同標準，再由本部邀集法務部、金融監督管理委員會、相關公會與各直轄市、縣(市)政府研商協助解決。

## 二、信託地主往生，建案卡住？ (5/6)

內政部107.3.5 會議結論(三)：

- 有關自益信託委託人於信託關係存續中死亡，得否由部分繼承人會同受託人中辦信託內容變更登記，決議如下：

委託人於信託關係存續中死亡，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請受益人變更時，得由其中1人或數人為維護全體繼承人之權益，就被繼承人之土地會同受託人申請為共同共有登記之情形，係符合民法第831條準用同法第828條第2項及第820條第5項，共有物之保存行為得由各共有人單獨為之之規定，故本部93年7月26日內授中辦地字第0930010200號函釋應予放寬，本部將循法制作業辦理後續修正事宜。

## 二、信託地主往生，建案卡住？（6/6）

- **自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，內政部將變更函釋得由部分繼承人會同受託人中辦信託內容變更登記**

【原函】自益信託之委託人死亡，如信託關係並未終止，應由其繼承人依法繳納遺產稅後，由全體繼承人會同受託人依土地登記規則第133條規定申辦信託內容變更登記（內政部93.7.26.內授中辦地字第0930010200號函）

【內容】按「『信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅。但信託行為另有訂定者，不在此限。』、『信託財產之管理方法，得經委託人、受託人及受益人之同意變更。』、『信託利益全部由委託人享有者，委託人或其繼承人得隨時終止信託。』分別為信託法第8條第1項、第15條及第63條第1項所明定。本件依來函所述，自益信託之委託人（即受益人）死亡時，如其繼承人未終止信託關係前，依上開規定信託利益本應由受益人（即委託人）之繼承人享有。又依遺產及贈與稅法第3條之2第2項規定，信託關係存續中受益人死亡時，應就其享有信託利益之權利未領受部分，依本法規定課徵遺產稅。」為法務部93年7月13日法律決字第0930022321號函所明釋，另參依土地登記規則第133條規定：「信託內容有變更，而不涉及土地權利變更登記者，委託人應會同受託人檢附變更後之信託內容變更文件，以申請書向登記機關提出申請。登記機關於接獲前項申請書後，應依信託內容變更文件，將異動內容、異動年月日於土地登記簿其他登記事項欄註明，並將申請書一併裝入信託專簿。」，本案委託人既已死亡，應由其繼承人依法繳納遺產稅後，由全體繼承人會同受託人依土地登記規則第133條規定申辦信託內容變更登記，另註記內容，同意貴處所擬意見。

附：臺北市政府地政處93年5月14日北市地一字第09331529800號函略以：「本案似得由繼承人檢附登記申請書、登記清冊及土地登記規則第119條規定之證明文件單獨申辦登記，並由地政事務所於地籍資料所有權部其他登記事項欄註記『原受益人因死亡而繼承，依00年00月00日收件00字00號申請信託內容變更，詳信託專簿。』，登記完竣後再由地政事務所通知受託人。」

（按：原土地登記規則第133條條文已修正）

### 三、都更權變案依「合建分屋」課徵營業稅及提列費用 (1/9)

- 經公會建議，財政部106.6.7函釋都更權利變換案依「合建分屋」方式課徵營業稅：

<沿革>

一	財政部99.5.14台財稅字第09904519300號函釋，就權利變換更新案認屬「委託興建」，拆分為「實施者銷售貨物或勞務(共同負擔全額)」及「土地所有權人折價抵付(建築物部分)」兩次對開發票，公會認為將大幅加重營業稅負擔，造成其營業稅負擔遠高於協議合建更新案之稅負核課不公情形。
二	本會爰於105年5月16日專函建議權利變換都更案宜認定為「合建分屋」，不宜認定為「委託興建」，獲內政部支持，函請財政部重新考量。
三	財政部研議後，參採公會與內政部意見，於106年6月7日以台財稅字第10600558700號令核釋略以： (一)權利變換更新案依「合建分屋」方式課徵營業稅。 (二)營業稅之課徵-以「經主管機關核定後之權利價值」為準。 (三)土地所有權人以權變後應分配房、地抵付共同負擔部分予實施者部分，非銷售行為，故無需課徵營業稅。 (四)廢止99.5.14台財稅字第09904519300號函-減輕土地所有權及實施者租稅負擔。 (五)該函令特別明定土地所有權人或權利變換關係人為個人者，其銷售參與權利變換之建築物，應依財政部106年6月7日台財稅字第10604591190號令有關個人銷售房屋規定徵免營業稅。

# 三、都更權變案依「合建分屋」課徵營業稅及提列費用 (2/9)

財政部 990514 台財稅字第 09904519300 號函(摘錄)

稅目：營業稅法

彙編版本：一〇一年版

法規章節：第 1 章 總 則

法 條：第 3 條 (銷售貨物勞務之定義) 分 類：釋示函令

函令內容：

釋示函令內容(如文號)二、建設公司係加值型及非加值型營業稅法

(以下簡稱營業稅法)第 6 條第 1 款規定之營業人，其提供資金、技術或人力實施都市更新案，於實施完成後取得土地、建築物或現金以為代價，核屬營業稅法第 3 條規定之銷售貨物或勞務，應就其

受託本案所收取之全部代價開立統一發票；另公有土地管理人依都市更新條例第 30 條第 1 項規定以其權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付部分，核屬銷售土地及建築物行為，其土地部分依營業稅法第 8 條規定免徵營業稅，至建築物部分，除該建築物之使用收益或處分收入係列入該公有土地管理人之單位預算者，得依本部 79 年 4 月 25 日台財稅第 780450746 號函規定免徵營業稅外，應課徵營業稅。(財政部 99/05/14 台財稅字第 09904519300 號函)

99年函  
~承攬觀點

行政院公報

第 023 卷 第 104 期 20170607 財政經濟篇

財政部令

中華民國 106 年 6 月 7 日  
台財稅字第 10600558700 號

106年函  
~合建分屋觀點

- 一、營業人依都市更新條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業，於實施完成後，自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分，應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額，依本部 75 年 10 月 1 日台財稅第 7550122 號函及 84 年 1 月 14 日台財稅第 841601114 號函辦理。實施者拿到房地
- 二、權利變換範圍內之土地所有權人依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔部分，為更新後分配房地權利價值之計算基礎，尚非銷售土地及建築物行為，無營業稅課徵問題。地主割出去之房地
- 三、土地所有權人或依都市更新權利變換實施辦法第 2 條規定之權利變換關係人為營業人者，依都市更新條例第 39 條第 1 項或第 2 項規定，取得參與權利變換之權利、土地、建築物或現金，為銷售貨物或勞務行為，應依法徵免營業稅；土地所有權人或權利變換關係人為個人者，其銷售參與權利變換之建築物，應依本部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10604591190 號令辦理。
- 四、土地及合法建築物所有權人依都市更新條例第 10 條第 1 項規定自行組織更新團體實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按所有權人獲配比例分配更新後房地之應有部分或現金，參照本部 76 年 8 月 7 日台財稅第 760071994 號函規定，得免辦稅籍登記及免課徵營業稅。
- 五、廢止本部 99 年 5 月 14 日台財稅字第 09904519300 號函。

部 長 許虞哲

### 三、都更權變案依「合建分屋」課徵營業稅及提列費用 (3/9)

#### 合建分屋其銷售額之認定方式

主旨：依照營業稅法施行細則第18條及第25條規定，合建分屋之銷售額，應按該項土地及房屋當地同時期市場銷售價格從高認定，並依統一發票使用辦法第12條規定，於換出房屋或土地時開立統一發票。

說明：稽徵機關如未查得合建分屋時價，則應以房屋評定價格與土地公告現值，兩者從高認定，並按較高之價格等額對開發票，土地價款之發票（所有人如為個人者，可開立收據）免徵營業稅，房屋價款之發票，應加5%營業稅。（財政部75/10/01台財稅第7550122號函）

### 三、都更權變案依「合建分屋」課徵營業稅及提列費用 (4/9)

#### 建設公司出資與地主合建分屋雙方互易房地時其銷售額之認定

主旨：建設公司出資與地主合建分屋，雙方互易房屋及土地時，其銷售額之計算及憑證之開立，仍應依本部台財稅第7550122號函之規定辦理。惟自77年7月1日營業稅法第32條修正施行日起地主如非屬營業人者，建設公司應按銷項稅額與銷售額合計開立統一發票與地主。

說明：營業稅法施行細則第18條規定，營業人以貨物或勞務與他人交換貨物或勞務者，其銷售額應以換出或換入貨物之時價，從高認定。因此，合建分屋互易之房屋及土地之「銷售額」應屬相等，亦即不含營業稅之房屋價格應等於土地之價格（土地免營業稅）。（財政部84/01/14台財稅第841601114號函）

### 三、都更權變案依「合建分屋」課徵營業稅及提列費用 (5/9)

大樓停車場如對外營業收費應辦理營業登記課稅（按：[財政部引此函說明](#)[自組更新團體免辦稅籍登記及免課徵營業稅](#)）

主旨：大樓（廈）停車場，如係按次或計時收費，或定期提供停車位供他人停車使用，對外營業收費，係屬銷售勞務，應依法辦理營業登記並課徵營業稅。

說明：大樓（廈）管理委員會，如係基於守望相助，由該大樓（廈）各業主組織成立，無對外營業情形，可免辦營業登記，其向該大樓（廈）各業主所收管理費，應免徵營業稅。大樓（廈）停車場，如僅供該大樓（廈）業主停車使用，並由該管理委員會按年、按季或按月分攤酌收停車管理費者，應准照上開釋示辦理。至大樓（廈）停車場，如係按次或計時收費，或提供停車位，定期供他人停車使用按期收費對外營業者，依營業稅法第1條及第3條第2項規定，係屬銷售勞務範圍，應依同法第28條規定辦理營業登記並依法課徵營業稅。又如係招商承辦者，應以該承辦商為對象，依法課徵營業稅。（財政部76/08/07台財稅第760071994號函）

### 三、都更權變案依「合建分屋」課徵營業稅及提列費用 (6/9)

財政部就個人售屋營業稅課徵相關規定 (財政部106.6.7台財稅字第10604591190號令) ：

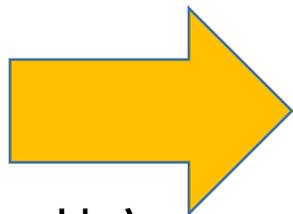
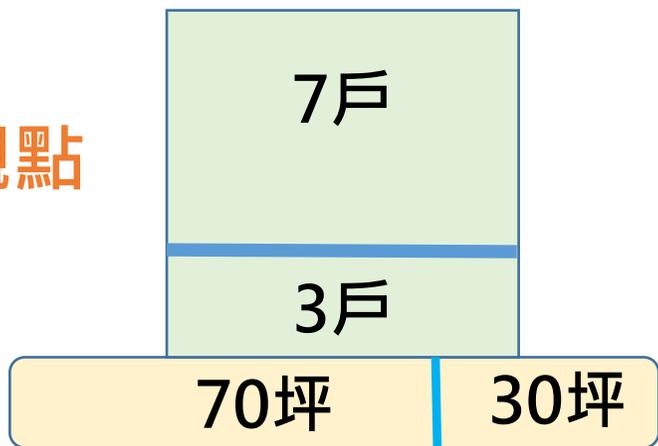
1. 個人購屋(含法拍屋)或將持有之土地建屋(含拆除改建房屋及與營業人合建分屋)並銷售，如符合下列要件之一者，自本令發布日起，應依法課徵營業稅：
  - (1)設有固定營業場所(除有形營業場所，亦包含設置網站或加入拍賣網站等)。
  - (2)具備營業牌號(不論是否已依法辦理稅籍登記)。
  - (3)經查有僱用員工協助處理房屋銷售事宜。
  - (4)具有經常性或持續性銷售房屋行為。但房屋取得後逾6年始銷售，或建屋前土地持有10年以上者，不在此限。

2. 前點第4款所稱房屋取得後逾6年，指自房屋完成所有權登記日起至訂定房屋銷售契約日止，連續持有超過6年。同款所稱建屋前土地持有10年以上，指自土地完成移轉登記之日起算至房屋核准拆除日屆滿10年，或自土地完成移轉登記之日起算至建造執照核發日屆滿10年，擇一認定；因繼承取得者，自被繼承人取得所有權並完成移轉登記之日起算；配偶間贈與或依民法第1030條之1規定行使剩餘財產差額分配請求權而取得者，自配偶他方原取得所有權並完成移轉登記之日起算。
3. 個人將所持有之土地以權利變換方式參與都市更新，嗣後銷售分得之房屋者，其營業稅之課徵應依前二點規定辦理。
4. 個人提供土地與營業人合建分成及合建分售，如僅出售土地，免辦理稅籍登記。

三、都更權變案依「合建分屋」課徵營業稅及提列費用 ( 7/9 )

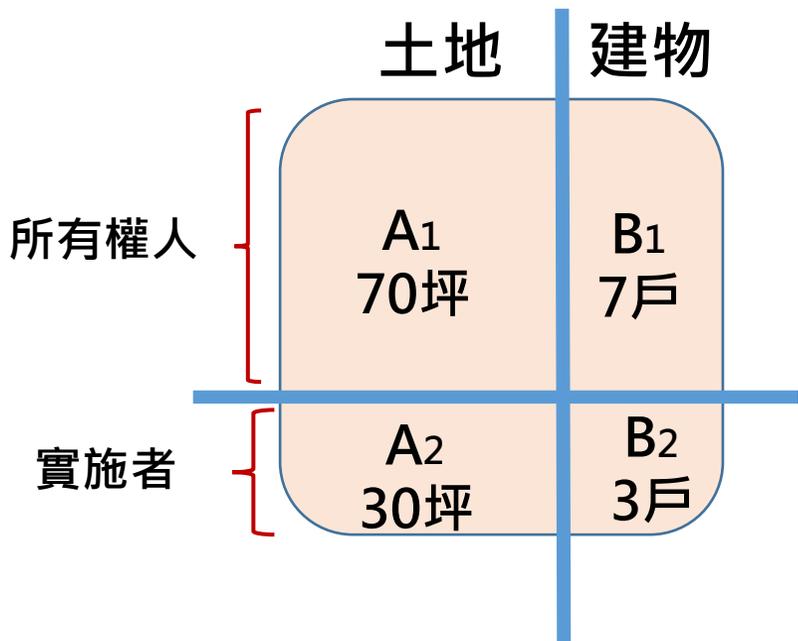
更新後所有權人  
10戶建物+100坪土地

99年函  
~承攬觀點



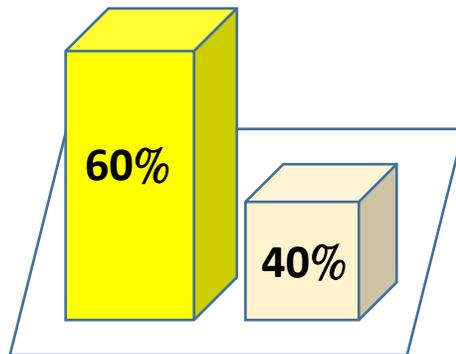
地主  
以物  
抵付勞務

實施者取回勞務所得



對開發票  
 ◎實施者開立發票→A2+B2  
 ◎地主開立發票→B2  
 ( A2土地免營業稅 )

### 三、都更權變案依「合建分屋」課徵營業稅及提列費用 ( 8/9 )



假設共同負擔：10E  
實施者分得：10E房地〔4E屋+6E地〕

99年函  
~承攬觀點

- ①實施者花了10E→：代繳 $10E * 5\% = 0.5E$ 營業稅
- ②地主拿10E房地抵付，其中屋若占4E：代繳 $4E * 5\% = 0.2E$ 營業稅
- ③合計： $0.5E + 0.2E = 0.7E$

106年函  
~合建分屋觀點

- ①實施者花了10E，拿6E屋換6E地：代繳 $6E * 5\% = 0.3E$ 營業稅
- ②地主拿10E房地抵付，沒有營業稅課徵問題
- ③合計：0.3E

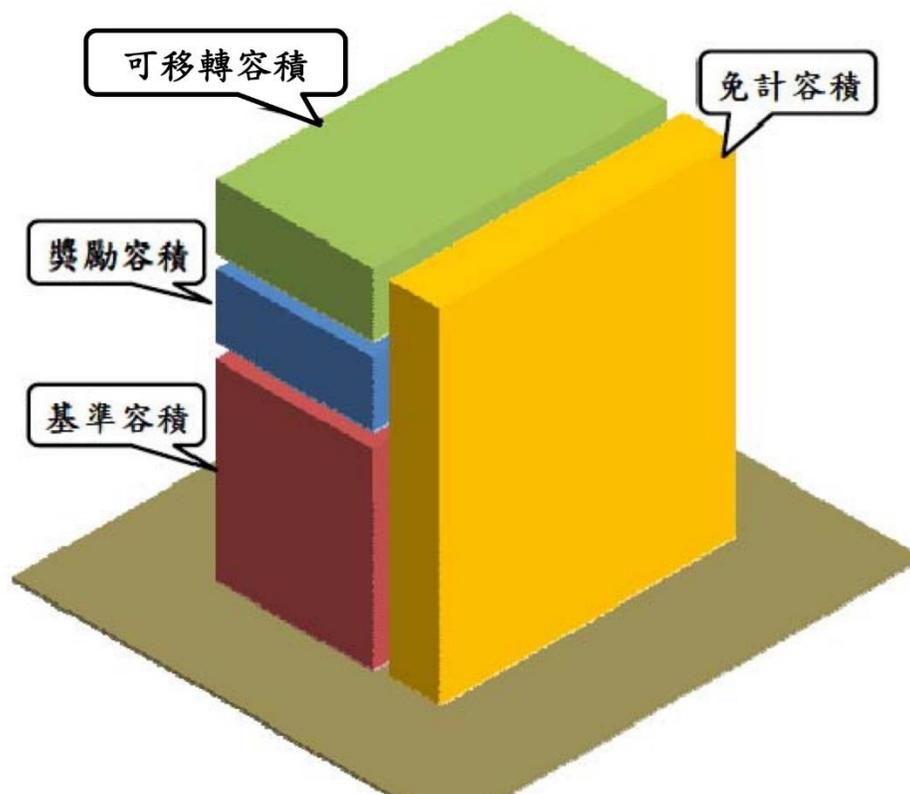
### 三、權變都更案依「合建分屋」課徵營業稅及提列費用 (9/9)

- 107年1月26日 臺北市都更處召開「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表-營業稅計算公式」研商會議，決議依據財政部函令意旨，修正費用提列總表營業稅計算公式為：

$$\begin{aligned} & \text{更新後地主應分配房屋之權利變換計畫核定價值} \times 5\% \\ & = \underline{\text{更新後總價值} \times (1 - \text{共同負擔比}) \times \text{共同負擔比}} \times 5\% \end{aligned}$$

# 四、公保地容積移轉計算公式 ( 1/6 )

即基準容積、獎勵容積、免計容積、容積移轉之可移入容積等。



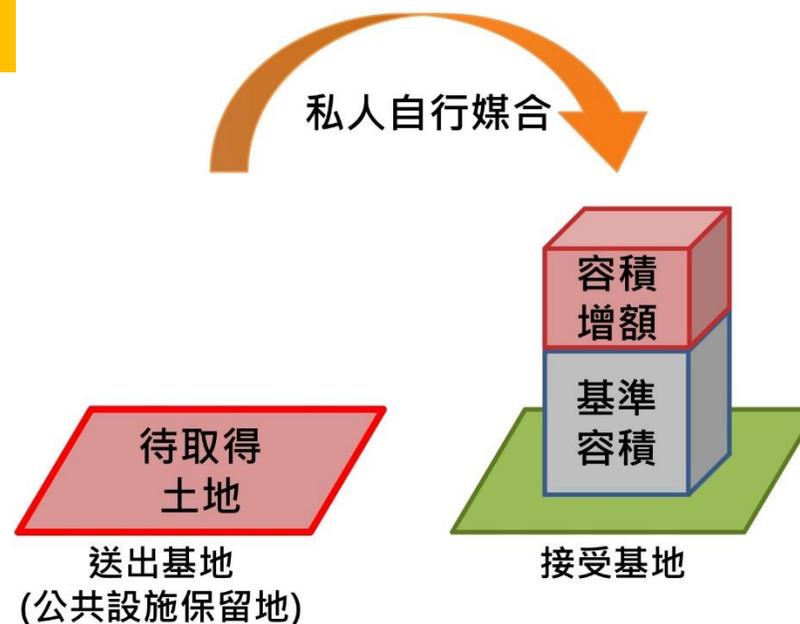
## 四、公保地容積移轉計算公式 ( 2/6 )

類型	都市計畫容積移轉 實施辦法	古蹟土地容積移轉 辦法	都市計畫書特別 規定	河川區域內無法使用 之私有土地
法源	都市計畫法§83-1	文化資產保存法§41	都市計畫法§22	水利法§82
方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>·公共設施保留地</li> <li>·代金</li> <li>·歷史建築</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>·原依法可建築之基 準容積受到限制部 分</li> </ul>	依該都市計畫規定	河川區域內無法使用 之私有土地，其位於 都市計畫範圍內者， 經主管機關核定實施 計畫，尚未辦理徵收 前

# 四、公保地容積移轉計算公式 (3/6)

## 公保地容積移轉現制

- 公共設施保留地轉換為容積
  - 全市為同一主要計畫，得跨行政區移轉
  - 以公告現值為折算依據，私人市場交易



- 轉換公式(「都市計畫容積移轉實施辦法」§9)：

$$\text{接受基地移入容積} = \text{送出基地土地面積} \times \frac{\text{申請容積移轉當期送出基地公告土地現值}}{\text{申請容積移轉當期接受基地公告土地現值}} \times \text{接受基地容積率}$$

# 四、公保地容積移轉計算公式 (4/6)

## ●現況

$$\text{接受基地移入容積} = \text{公保地之土地面積} \times \frac{\text{公保地 公告土地現值}}{\text{接受基地 公告土地現值}} \times \text{接受基地容積率}$$

---

## ●內政部107.1.17會議擬修正方向

$$\text{接受基地移入容積} = \text{公保地之土地面積} \times \frac{\text{公保地 單位市價}}{\text{接受基地 單位市價}} \times \text{接受基地容積率}$$

# 四、公保地容積移轉計算公式 ( 5/6 )

## 公會對公保地容移公式陳明重點：

1. 現行都市計畫容積移轉實施辦法第九條公式如果改採市價認定，**將使公共設施保留地容積移轉機制解體，對公保地地主權益造成嚴重傷害：**
  - 根據土地徵收條例第30條之修正理由謂：「都市計畫內土地經劃定為公共建設保留地，其土地利用即受限制，**如以其土地本身市價補償其市價，將使土地所有權人蒙受過度之損失**，基於保障公共設施保留地所有權人之權益，乃規定應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價」，所以用公共設施保留地「本身」市價做為計算容積移轉標準，將使土地所有權人「蒙受過度之損失」，亦與土地徵收條例立法意旨不符。
  - 當公保地市價（位於公式的分子）隨著越來越沒有市場性時，將逐漸變小；接受基地地價（分母）隨開發利用，將逐漸變大。此際，「公保地地價/接受基地地價」**比值越來越小，容移量體跟著越來越少，導致公保地沒有市場性！**
  - 開發商即使要買公保地進行容移，但是單筆量體減少，就要購買多筆公保地。其中所耗費之估價成本、價格認定爭議、造成的不確定性以及時間耗費，開發商不會再買公保地容移。
2. 本會建議仍維持現行辦法第9條公式，一方面減少交易成本及不確定性、公務員也不用擔憂圖利他人，公保地地主權益更可以獲得保障。

## 四、公保地容積移轉計算公式 (6/6)

內政部107.1.17會議結論：

- 本次再修正兩辦法預告條文案草案增訂有關接受基地移入容積條件規定，地方政府多同意此一修正方向，至於相關公會建議仍應保留各地方政府因地制宜之彈性部分，請業務單位就各直轄市、縣市有關容積移轉之審查許可條件，及實務上容積移轉申請案件接受基地移入容積情形進一步妥予研議，以利下次會議討論。

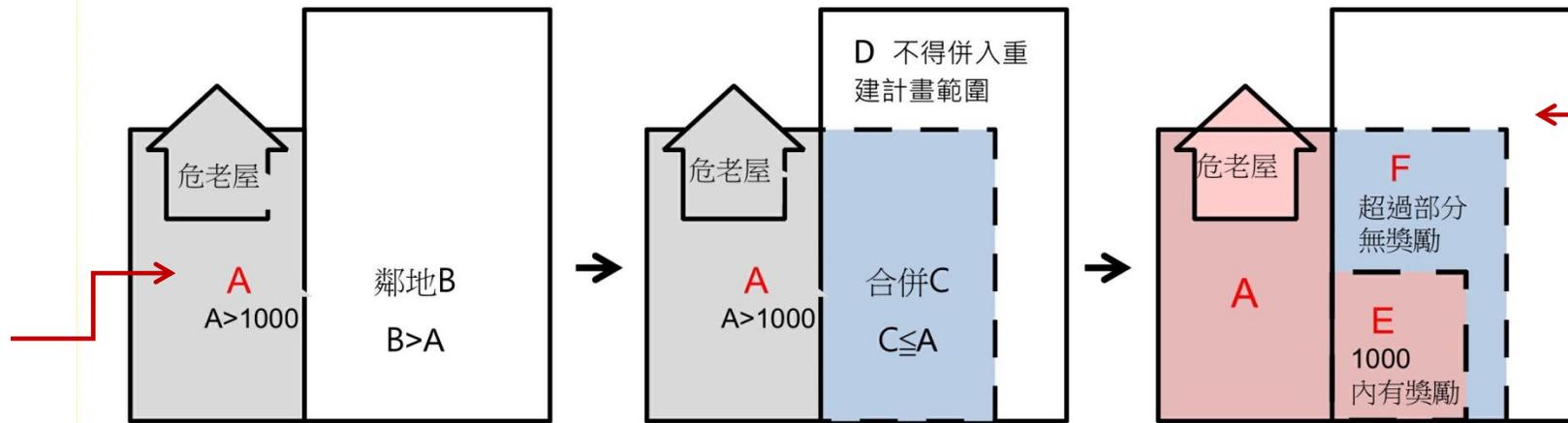
# 五、申請危老獎勵要注意什麼？ (1/2)

## ● 割出畸零地

各該建築基1.3倍之基準容積或各該建築基地1.15倍之原建築容積，3年內申請，得再給予10%基準容積之獎勵

鄰地合併建築物基地或土地建築，其超過1,000平方公尺部分，不適用。

小心公有地



小心畸零地

依本條例申請建築容積獎勵不得同時適用其他法令（包括土管、海砂屋、開放空間...等）規定之建築容積獎勵項目，但得另行申請容積移轉。

# 五、申請危老獎勵要注意什麼？ (2/2)

●容獎可能用不到

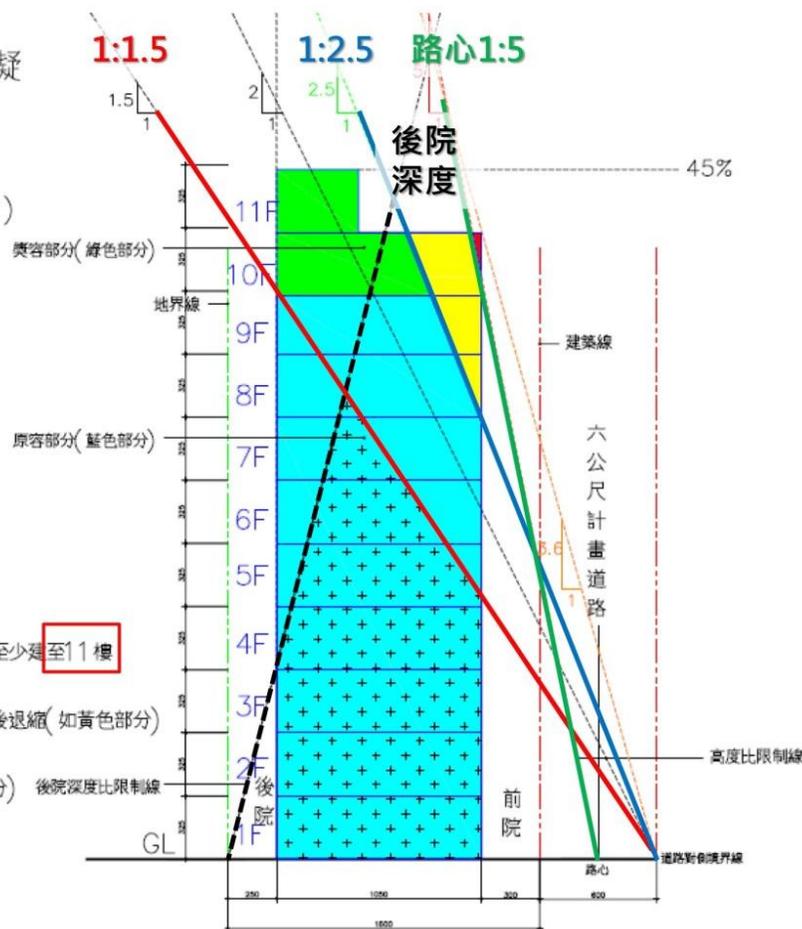
## 小基地、6M道路(建蔽率45%)

建蔽率維持45% 高度比放寬之模擬

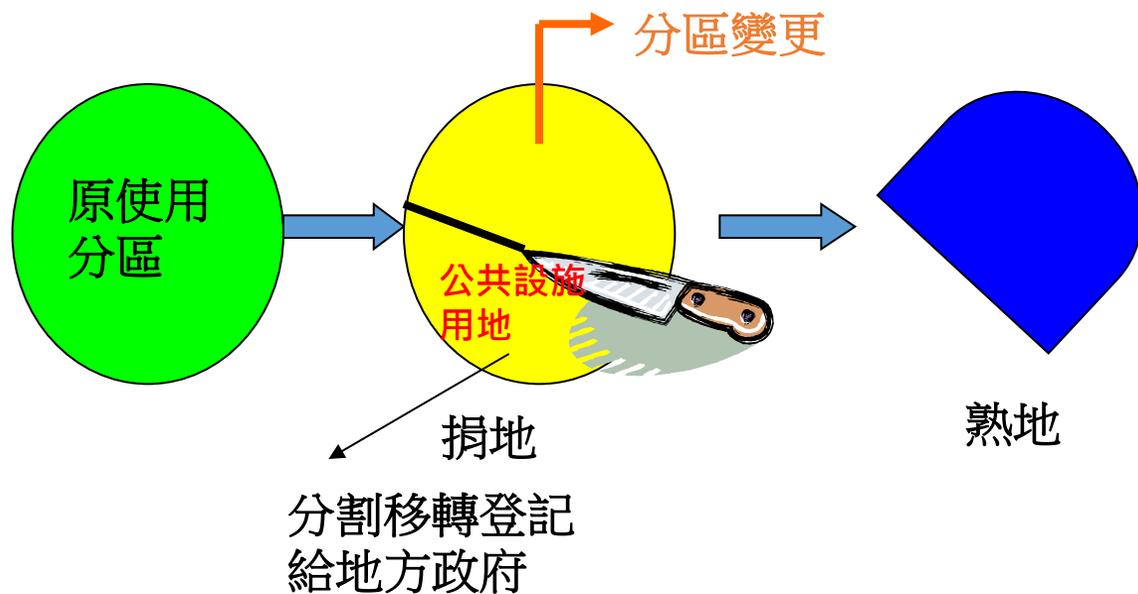
基地位置 臺北市松山區延吉段三小段 416 地號土地  
 土地分區 第三種住宅區  
 基地面積 338.88㎡ (基地寬約21m 深度約6m)  
 原建照 68松山 崙 013號  
 原使照 69使 0273號  
 原 1~6樓 樓地板面積  
 191.31㎡X6F=1149.6㎡  
 方案一 法容1.3倍 (含技規免計20%但不含時程獎勵)  
 338.88㎡X225%X1.3X1.2=1189.46㎡  
 方案二 原容1.15倍(含技規免計20%但不含時程獎勵)  
 1149.6㎡X1.15X1.2=1586.45㎡  
 故採方案二 原容1.15倍

建蔽率不放寬採 45% 之高度比模擬檢討  
 338.88㎡X45%=152.5㎡  
 1586.45㎡/152.5㎡ 故約 10.4樓 故建築物至少建至11樓

- 若高度比採 1:2.5  
依右側模擬圖，從第8樓就需受高度比限制線限制，需逐層向後退縮(如黃色部分)
  - 若高度比採 路心1:5  
依右側模擬圖，僅需從第10樓需向後退縮小部分(如紅色部分)
- 依技規1:3.6檢討，原則不會超過道路對側境界線  
 但規劃設計時仍應檢討陰影不得過半



# 六、因變更捐地要繳土地增值稅？ (1/2)



- 以往實務：捐地予政府，免徵土地增值稅
- 已有司法見解：因變更捐地，似非屬「無償」……～有課徵土增稅之虞

## 六、因變更捐地要繳土地增值稅？ (2/2)

- 土地稅法第28條：.. 土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。但因.. 各級政府... 受贈之私有土地，免徵土地增值稅。

**< 注意 > 最高行政法院106年判字第79號：**

- 上訴人00公司為營利事業，設立目的即在獲取盈餘，豈能將如此鉅額價值之土地，任意「無償」贈與新北市政府，其移轉系爭21筆土地之實質原因關係為何？該實質原因關係有無對價，對價為何，是否得以量化為金錢，均有待向00市政府查明。

# 七、北向日照案擴大適用範圍 ( 1/3 )

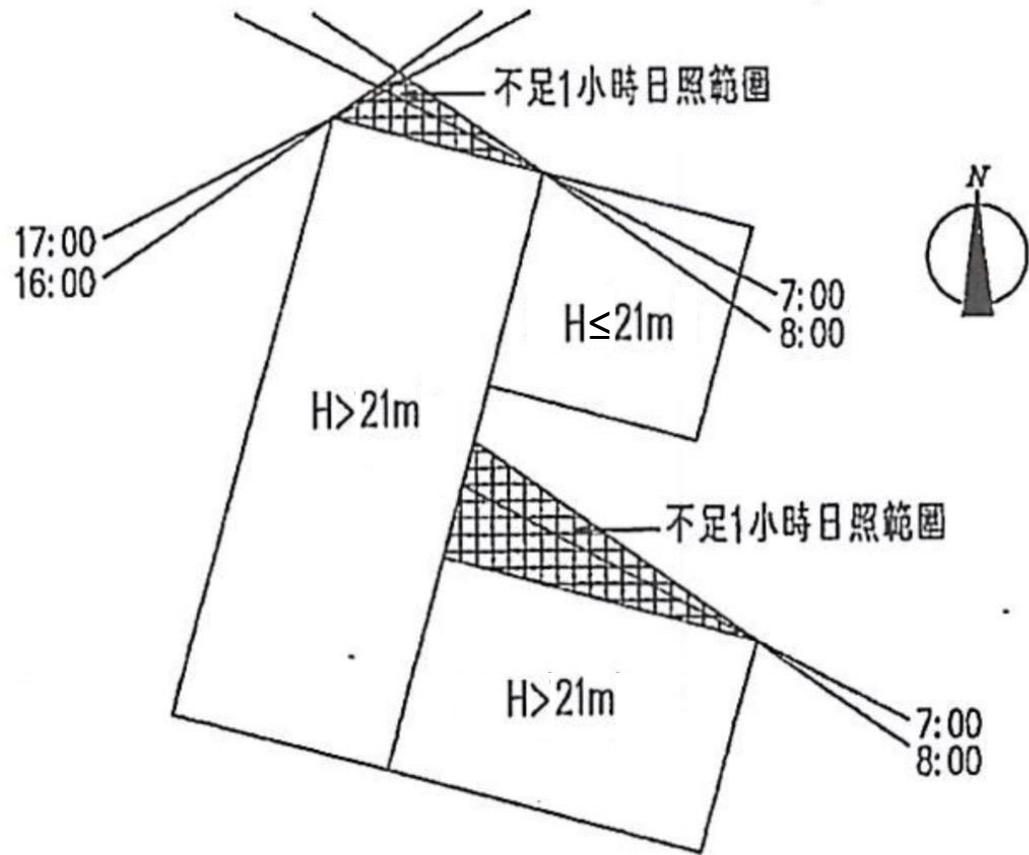
建築技術規則第39-1條(109-7-1實施)

- 新建或增建建築物高度超過21公尺部分，在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近之住宅區或商業區基地有一小時以上之有效日照。
- 但符合下列情形之一者，不在此限：
  1. 基地配置單幢建築物，且其投影於北向面寬不超過10公尺。
  2. 建築物外牆面自基地北向境界線退縮6公尺以上淨距離，且投影於北向最大面寬合計不超過20公尺。基地配置之各建築物，其相鄰間最外緣部位連線角度在12.5度以上時，該相鄰建築物投影於北向之面寬得分別計算。
  3. 基地及北向鄰近基地均為商業區，且在基地北向境界線已依都市計畫相關規定，留設3公尺以上前院、後院或側院。

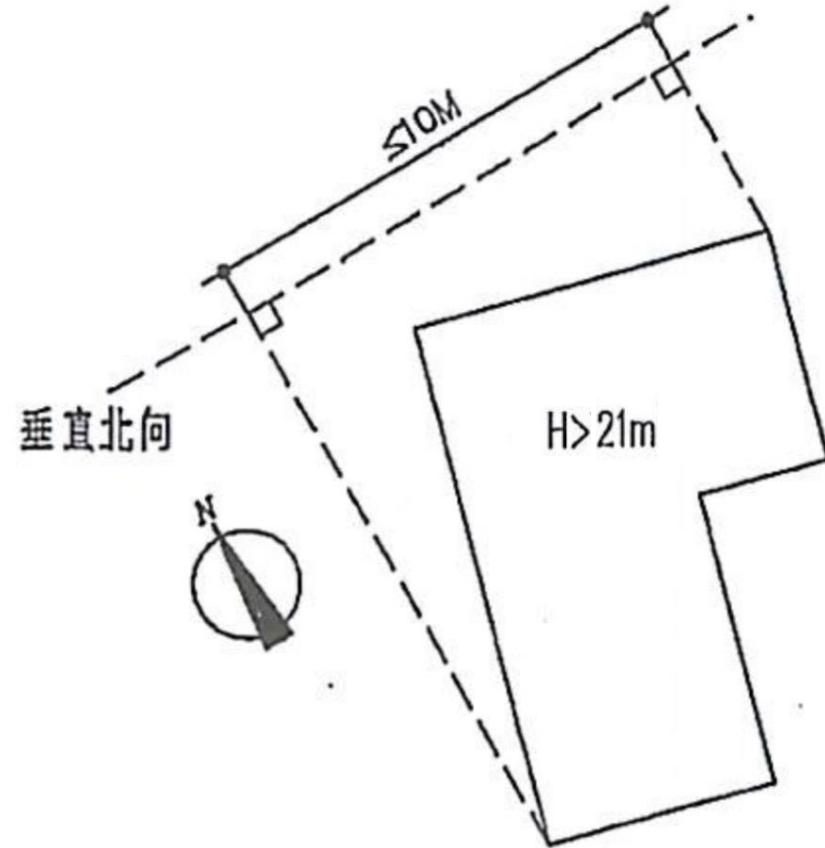
## 七、北向日照案擴大適用範圍 ( 2/3 )

基地配置之各建築物，應合併檢討有效日照。但符合下列各款規定者，各建築物得個別檢討有效日照：

1. 各建築物外牆面自基地北向境界線退縮6公尺以上淨距離，如基地北向鄰接道路者，其北向道路寬度得合併計算退縮距離。
2. 建築物相鄰間最外緣部位連線角度在12.5度以上，且建築物相鄰間淨距離在6公尺以上；或最外緣部位連線角度在37.5度以上，且建築物相鄰間淨距離在3公尺以上。



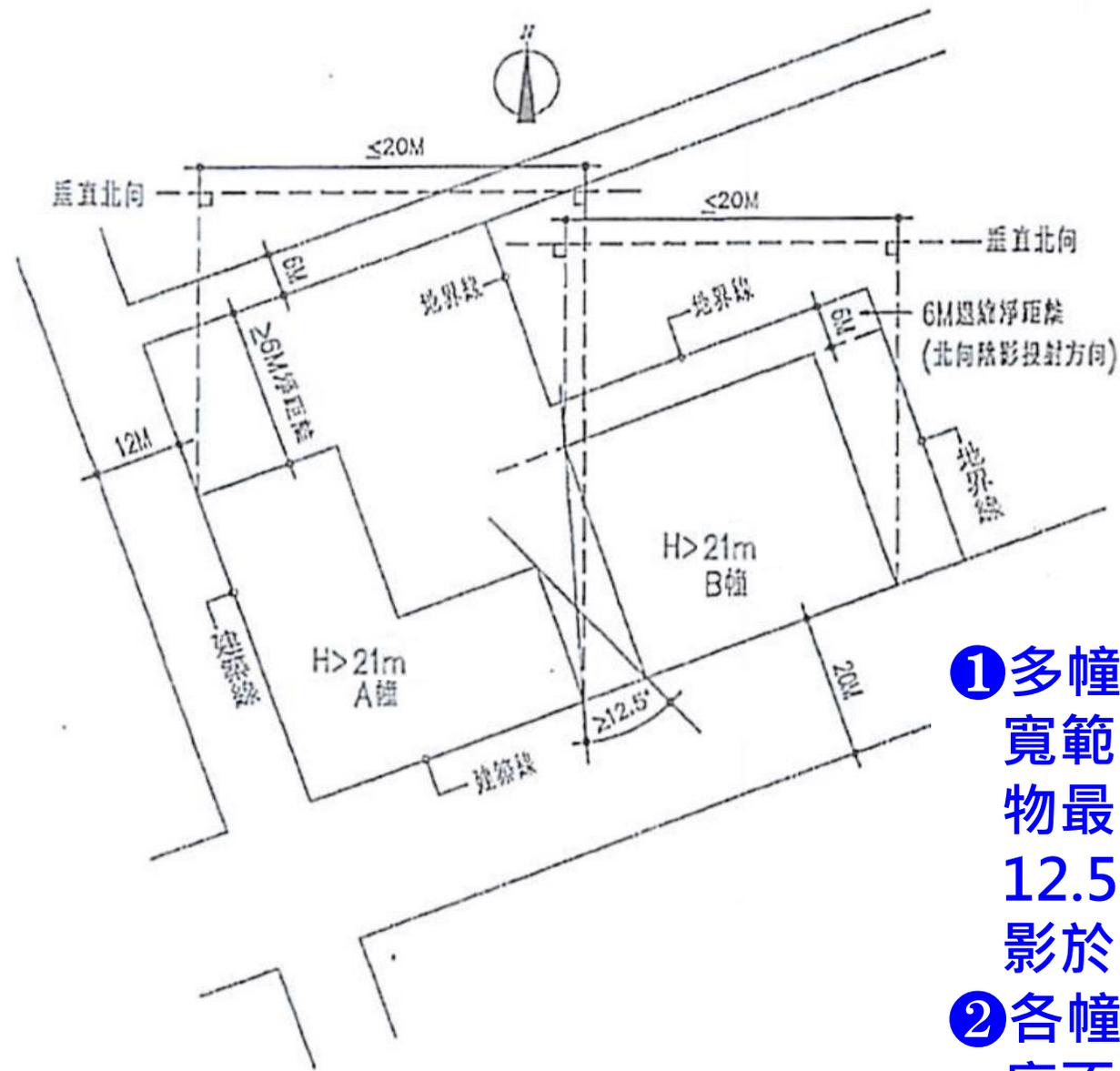
建築物高度不超過21m，  
免檢討日照陰影



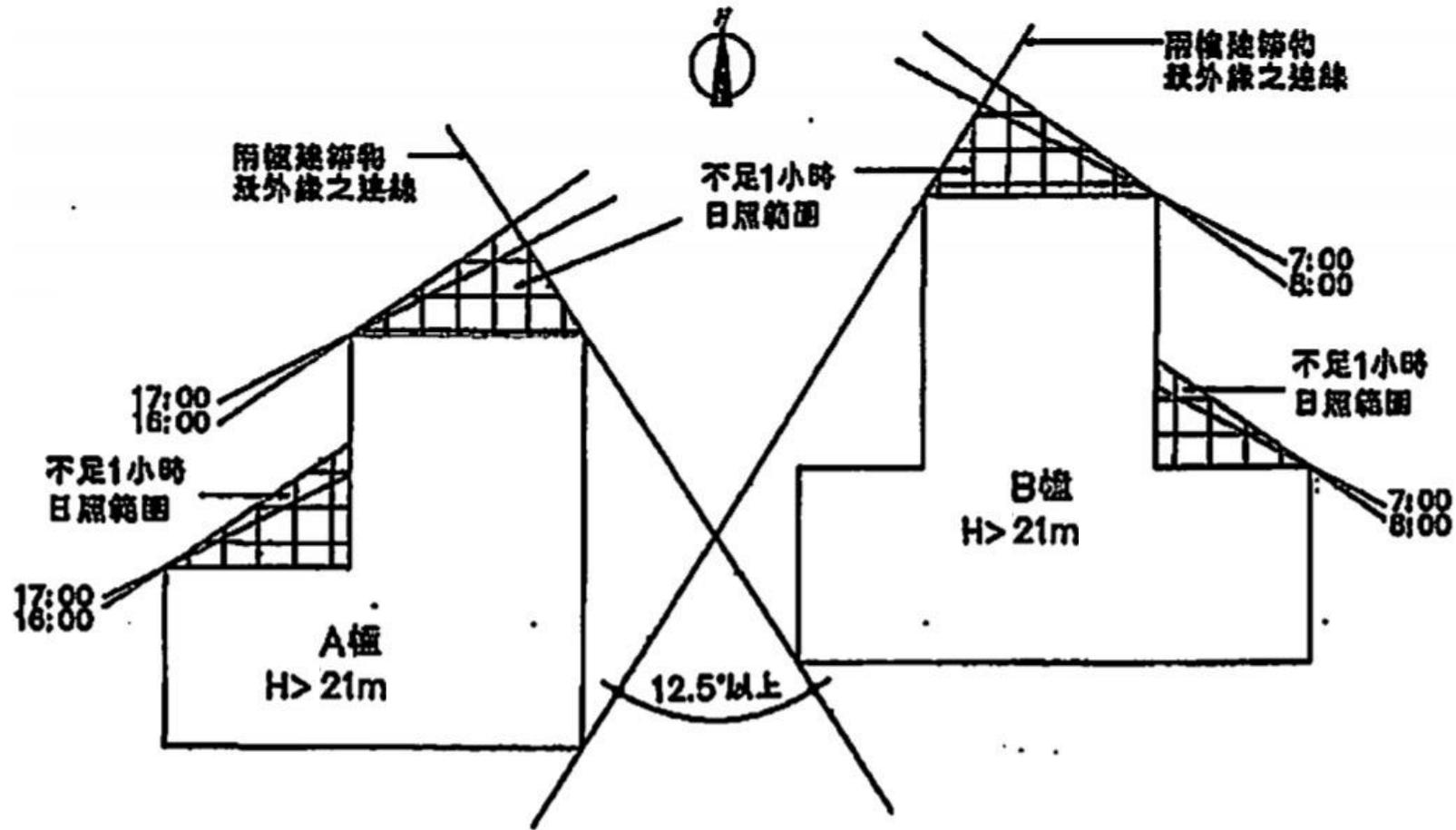
單幢建築物投影於北向之  
寬度不超過10m，免檢討  
日照陰影



建築物外牆面自基地北向境界線退縮6公尺以上淨距離，且投影於北向最大面寬合計不超過20公尺。基地配置之各建築物，其相鄰間最外緣部位連線角度在12.5度以上時，該相鄰建築物投影於北向之面寬得分別計算。



- ① 多幢建築物投影於北向面寬範圍重疊時，若各幢建築物最外緣部位連接角度在  $12.5^\circ$  以上，得個別檢討投影於北向之寬度。
- ② 各幢建築物投影於北向寬度不超過  $20m$  時，免檢討日照陰影。



- ① 各幢建築物二幢間最外緣部位連接角度在 $12.5^\circ$ 以上時，得依本圖例方式檢討日照陰影。
- ② 各幢建築物二幢間最外緣部位連接角度小於 $12.5^\circ$ 時，二幢應合併檢討日照陰影。

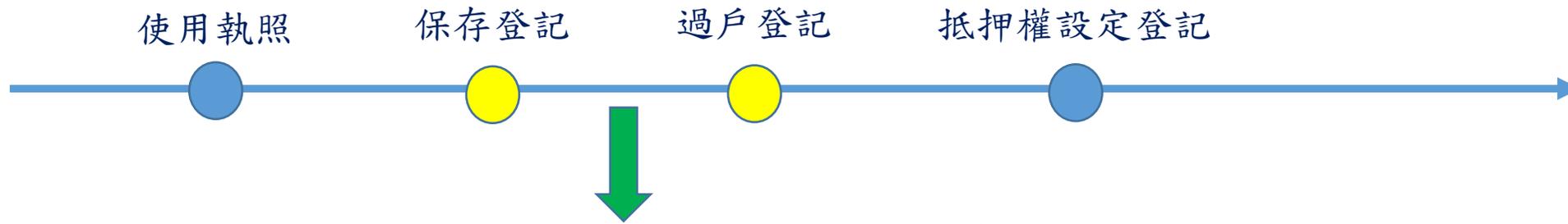
# 七、北向日照案擴大適用範圍 (3/3)

## □ 105年7月18日 公會建言

建議	說明
· 建築技術規則鄰地日照修正條文影響規劃設計甚鉅，建請緩衝3年實施。	(一) 建築技術規則建築設計施工編第四十條(北向鄰地日照)修正草案將造成商業區建築物向南退縮、改為塔狀配置，對於 <b>基地規模深度不足者衝擊甚鉅</b> ；其他分區或用地之陰影投入住宅區、商業區者，亦增加原來沒有的限制。 (二) 考量法規重大修正，建請 <b>緩衝3年實施</b> 。

- 105.12.29內政部草案預告應檢討基地從「北向為住宅區之住宅區基地」擴大為「北向為商業區或住宅區之所有基地」
- 內政部部務會報通過將於108.1.1施行，緩衝期太短
- 106.10.12公會再陳請
- 內政部公告修正條文緩衝自109.7.1實施

# 八、票據法本票限縮案 (1/4)



**買方**提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方

# 八、票據法本票限縮案 ( 2/4 )

關於本票修法限制「付款人」資格所生之影響與建議

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會 謹陳

107年4月17日

## 1. 修正草案立意良善，但也影響各業之交易安全與正常發 票人之交易擔保：

現行許多交易，若需銀行貸款，除非先將財產預先移轉所有權予買方，否則無法設定抵押權或質權等擔保予買方之銀行，從而無法撥款予賣方。因賣方尚未取得銀行撥款，產權就已經移轉予買方，對於賣方欠缺相當保障，因此實務多會採買方開立與貸款同額之本票，交付賣方，作為買方不履行貸款設定、撥款之擔保，以免賣方血本無歸。倘修法限制特定資格之付款人方得聲請法院強制執行，恐影響各行各業之交易安全。買方或先取得貨品之零售商就須另覓保證人或擔保品，對於資力不足之民眾影響殊甚。

## 2. 現行票據法對於債務人已有保障：

現行票據法，本票裁定不再具有判決同一效力，本票若

係遭偽、變造，則可依非訟事件法第195條，聲請法院停止執行，且此項聲請債務人無需提供擔保，對於債務人之財產已有相當保障。

3. **建議**：若係為免暴力討債之問題，於此場合，除了偽、變造外，更大的危害是強暴脅迫開立本票之情形，若為保障此種受強暴脅迫開立本票之債務人，則應修正的是非訟事件法第195條，允宜加上強暴脅迫所開立之本票，亦得提起此類訴訟，並請求法院停止執行，方為正鵠。

公會陳明：  
限縮本票之  
適用，將影  
響各行各業  
與民眾之正  
常交易

# 八、票據法本票限縮案 ( 3/4 )

## 票據法部分條文修正草案總說明

票據法於十八年十月三十日制定公布施行，歷經六次修正，最近一次修正公布日期為七十六年六月二十九日。據監察院調查，民間私人債權有濫用本票裁定制度情事，作為詐騙、暴力討債及剝削外勞之工具，被害人須另行提起訴訟救濟，致眾多民眾受害。為降低本票遭犯罪集團濫用之情形，兼顧合理工商業活動，避免對使用者衝擊過大影響民眾融資取得，爰擬具票據法部分條文修正草案，其修正要點如下：

- 一、修正經核准得辦理支票存款業務之金融業者範圍及其主管機關。（修正草案第四條）
- 二、為符合現行交易實務，修正未記載受款人之見票即付本票，其最低金額之貨幣單位為新臺幣。（修正草案第一百二十條）
- 三、**為避免本票遭犯罪集團濫用，兼顧合理工商業使用，使合法執票人仍得以非訟事件程序行使權利迅速實現債權，爰限縮得聲請強制執行之本票，限於發票人委託第四條第二項之金融業者及短期票券集中保管結算機構為擔當付款人之本票，及執票人為銀行、信用合作社、農業金融機構、票券金融公司、證券商、期貨商、證券金融公司、人身保險公司、財產保險公司、保險合作社、專業再保險公司、實收資本額新臺幣二億元以上且已加入同業公會並聲明遵循同業公會自律規範之辦理融資性租賃業務事業。（修正草案第一百二十三條）**
- 四、為維護法安定性，保障票據權利人既得權益，爰明定本次修正條文施行前已簽發之本票，適用修正施行前之規定。（修正草案第一百四十四條之二）

## 金管會版草案

為避免本票遭犯罪集團濫用，兼顧合理工商業使用，使合法執票人仍得以非訟事件程序行使權利迅速實現債權，爰限縮得聲請強制執行之本票，限於發票人委託第四條第二項之金融業者及短期票券集中保管結算機構為擔當付款人之本票，及執票人為銀行、信用合作社、農業金融機構、票券金融公司、證券商、期貨商、證券金融公司、人身保險公司、財產保險公司、保險合作社、專業再保險公司、實收資本額新臺幣二億元以上且已加入同業公會並聲明遵循同業公會自律規範之辦理融資性租賃業務事業。（修正草案第123條）

# 八、票據法本票限縮案 (4/4)

## 地下錢莊、詐騙集團濫用 實施逾50年本票制度 **不修法**



暴力討債集團常用毆打或持械逼當事人簽本票，圖為警方查獲的各式犯罪工具。  
(資料照，記者吳政峰、王涵攝)

〔記者李欣芳、邱俊福／台北報導〕台灣獨創的本票制度，因常遭地下錢莊、詐騙集團濫用，甚至成為暴力討債勒索當事人的工具，金管會修改「票據法」要限縮聲請強制執行本票範圍，不過行政院日前召開跨部會審查會議時，司法院、法務部與經濟部等機關代表持保留態度，認為民間使用本票非常廣泛，若只因防止暴力討債勒索當事人而修法的正當性不足，因此決定不修法。

### 多數人還是覺得很好用

行政院對票據法修法踩煞車，這項跨部會會議是由政務委員陳美伶主持；金管會官員昨受訪時證實，因司法院等機關代表提出不同意見，因此金管會近期不會再推動票據法的修法。

本票制度在台灣已實施逾50

年，目前民間私人借貸或租賃，常會要求借款人開立本票，以確保債權。債權人手中持有欠款人開立的本票，只要經過法院裁定即可強制執行借款人財產，因此持有本票討債，透過司法處理「很好用」。

### 監院要求金管會修法

不過監察院調查報告指出，暴力討債集團常利用「票據法」的必載事項，脅迫不懂票據法的弱勢民眾當場簽署本票，若不還債，就揚言送法院聲請裁定強制執行，讓民眾心生恐懼，金管會有必要修法，以強化防範暴力討債脅迫簽署本票情況發生。

金管會認為一舉廢除本票強制執行的影響過大，因此朝修改「票據法」限縮聲請強制執行本票範圍的方向進行，一是發票人須委託金融業或集保為「擔當付款人」的本票才能強

制執行；或「執票人」為銀行業、農業金融機構、證券期貨業、保險業或實收資本額達2億元以上的融資性租賃業。

### 行政院審查修法 罕見否決

日前行政院跨部會審查會議討論修法時，除有司法機關等官員不贊同修法，也有官員認為修法恐違法律平等適用原則，金管會最後決定不予通過；這也是部會送到行政院的法案，罕見裁示不予通過的案例。

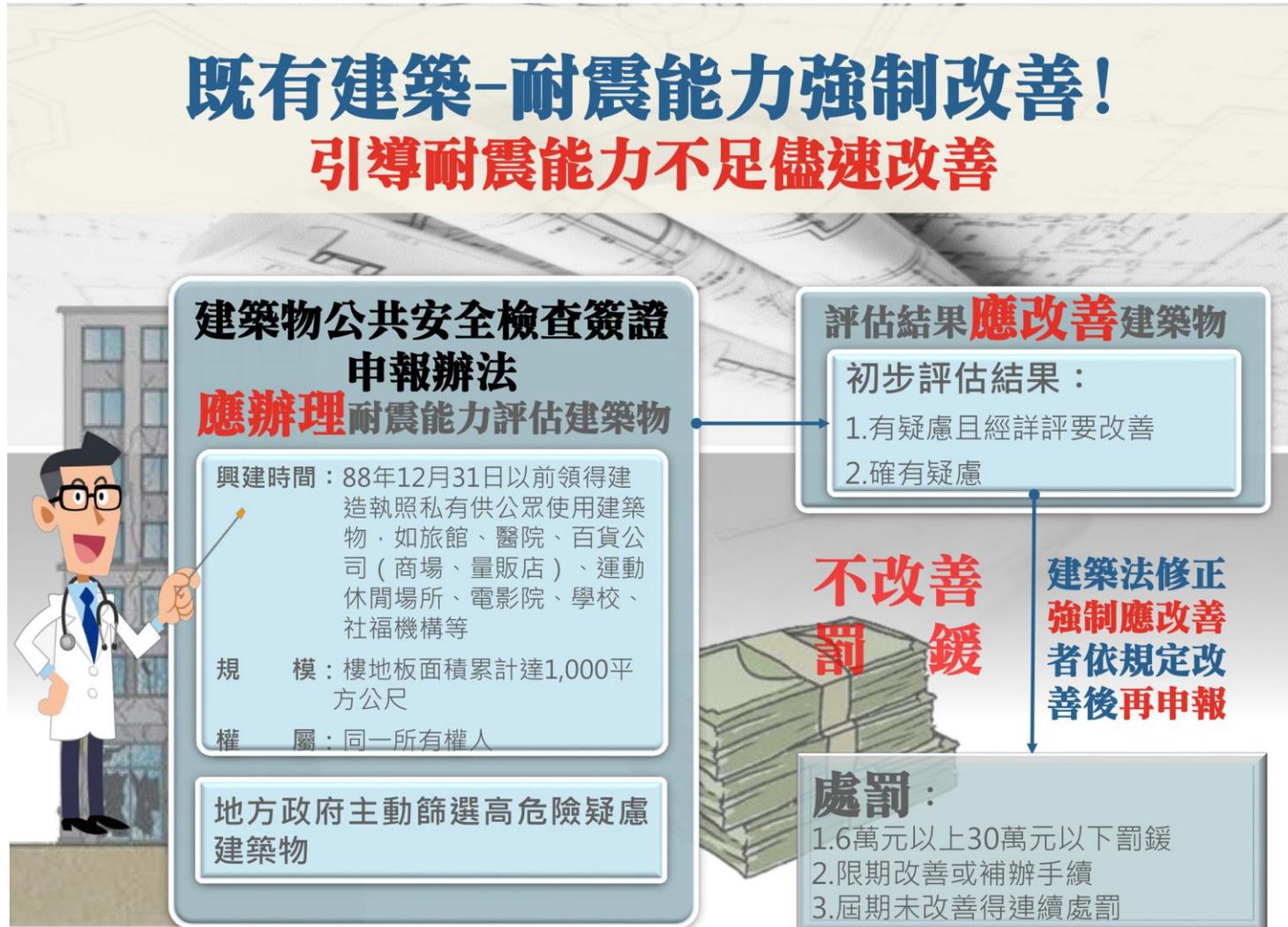
### 修不修法 刑事局皆尊重

刑事局昨表示，修不修票據法都予以尊重，對於本票引發的治安問題，已在相關計畫中要求各警察局在檢肅幫派各類犯罪時，例如電信網路詐欺、暴力討債、恐嚇取財等，均應查扣不法所得，並追究洗錢行為和加重其罪刑，以遏止此類犯罪。

行政院日前召開跨部會審查會議時，司法院、法務部與經濟部等機關代表持保留態度，認為民間使用本票非常廣泛，若只因防止暴力討債勒索當事人而修法的正當性不足，行政院因此決定不修法。但是委員仍有提案。於107-4-19財政委員會審議，金管會傾向不修法，但對不當使用提出防堵作法。

資料來源：2018-3-10自由時報

# 九、既有建築物耐震能力強制改善



資料來源：內政部

# 十、「全國國土計畫」就都市計畫內功能分區 (1/7)

直轄市、縣(市)國土計畫，應遵循全國國土計畫

國家公園計畫、都市計畫及各目的事業主管機關擬訂之部門計畫，應遵循國土計畫。

全國國土計畫

內政部

擬訂

行政院

全國國土計畫核定之審議



直轄市或縣(市)國土計畫

直轄市、縣(市)政府



- 國土保育地區
- 海洋資源地區
- 農業發展地區
- 城鄉發展地區

分區

分類

使用地

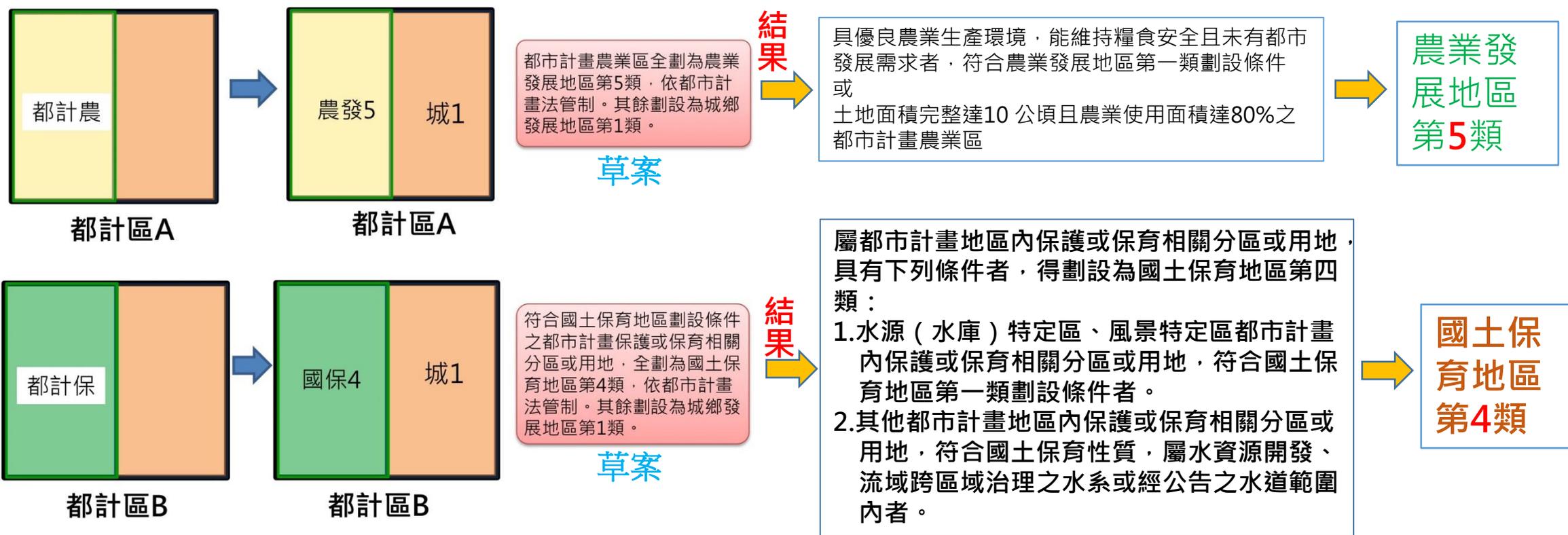
國土功能分區及其分類之土地使用原則(§21)

直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後，應由各該主管機關依各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，製作國土功能分區圖及編定適當使用地，報經中央主管機關核定後公告，並實施管制(§22)

直轄市、縣(市)主管機關得視地方實際需要，依全國國土計畫土地使用指導事項，由該管主管機關另訂管制規則，並報請中央主管機關核定(§23)。

國土功能分區及其分類之使用地類別編定、變更、規模、可建築用地及其強度、應經申請同意使用項目、條件、程序、免經申請同意使用項目、禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項之規則由中央主管機關定之。但屬實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制(此係公會建議)(§23)。

# 十、「全國國土計畫」就都市計畫內功能分區 (2/7)



# 十、「全國國土計畫」就都市計畫內功能分區 ( 3/7 )

無論是行政院或立法院立法理由都一樣  
不宜以「全國國土計畫」推翻法律！

〔現行版〕 國土計畫法第15條第一項	立法院三讀立法理由	〔行政院版〕 國土計畫法第14條第二項	行政院版立法理由
<p>全國國土計畫公告實施後，直轄市、縣（市）主管機關應依中央主管機關規定期限，辦理直轄市、縣（市）國土計畫之擬訂或變更。但其全部行政轄區均已發布實施都市計畫或國家公園計畫者，得免擬訂直轄市、縣（市）國土計畫。</p>	<p>..對於全部行政轄區均已發布實施單一都市計畫或單一國家公園計畫者，考量轄區將全數劃歸為城鄉發展地區或國土保育地區，故並無擬訂國土計畫之必要性，是該二種情況得免擬訂直轄市、縣（市）國土計畫，以免造成計畫疊床架屋</p>	<p>全國國土計畫公告實施後，直轄市、縣（市）主管機關應依中央主管機關規定期限，辦理直轄市、縣（市）國土計畫之擬訂或變更。但其全部行政轄區均已發布實施都市計畫或國家公園計畫者，得免擬訂直轄市、縣（市）國土計畫。</p>	<p>..對於全部行政轄區均已發布實施單一都市計畫或單一國家公園計畫者，考量轄區將全數劃歸為城鄉發展地區或國土保育地區，故並無擬訂國土計畫之必要性，是該二種情況得免擬訂直轄市、縣（市）國土計畫，以免造成計畫疊床架屋</p>

# 十、「全國國土計畫」就都市計畫內功能分區 (4/7)

## 立法後營建署也是這樣告訴民眾！

### 國土計畫法 FAQ

#### 問題一、國土計畫法之立法重點？

##### 一、建立國土計畫體系，確認國土計畫優位

(一) 目前最上位法定空間計畫為區域計畫，本法公告實施後，主管機關應擬定「全國國土計畫」及「直轄市、縣(市)國土計畫」，取代現行區域計畫；必要時，得擬訂都會區域或特定區域相關計畫內容，納入全國國土計畫。直轄市、縣(市)國土計畫應遵循全國國土計畫，建立二層級空間計畫體系。(第八條規定)

(二) 現行都市計畫或國家公園計畫，應遵循國土計畫，確認國土計畫之優位性；直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後，應限期辦理都市計畫之擬訂或變更。(第八條、第十六條規定)

(三) 各目的事業主管機關擬訂之部門計畫應遵循國土計畫，並應於先期規劃階段，徵詢同級國土主管機關之意見。(第十七條規定)

##### 二、劃設國土功能分區，建立使用許可制度

(一) 目前非都市土地係按現況劃設為 11 種使用分區及 19 種使用地，後續將依據自然環境條件、糧食自給率目標及城鄉發展願景等，劃設「國土保育地區」、「海洋資源地區」、「農業發展地區」及「城鄉發展地區」等功能分區及其分類，以計畫引導土地使用。(第二十條規定)

就申請人申請使用許可違反本法及相關規定，而主管機關疏於執行情況，本法新增受害人民或團體得敘明疏於執行之具體內容，以書面告知主管機關；主管機關仍未執行者，人民或團體得以該主管機關為被告，直接向行政院提起訴訟，請求判令其執行。

#### 七、區域計畫實施前之既有建築物或設施，得依法繼續使用

本法原僅保障「既有合於區域計畫法規定之建築物或設施」，其如未符國土計畫時，得依法繼續為原來合法使用或改為妨礙目的較輕之使用。因現行區域計畫法，對於區域計畫實施前之原有建築物或設施，保障其得以繼續維持原來之使用，考量長久以來，該等使用或有仍未經輔導合法情況，為避免國土計畫公告實施後影響其既有權益，是本法新增該「區域計畫實施前之既有建築物或設施」仍得依法繼續使用之規定。

#### 問題五、本法通過後，對於一般民眾的影響？

##### 一、對土地的影響：

(一) 目前非都市土地 11 種使用分區及 19 種使用地，未來將調整為國土功能分區及其分類，調整方式將參考其現在法定分區或用地轉換，儘量以影響幅度最小方式為之。

例如目前屬於山坡地保育區，經套疊環境敏感圖資後，如果非屬環境敏感地區者，其土地資源條件也並非適宜耕作者，將調整為第三類城鄉發展地

2. 目前如屬特定農業區者，經農業主管機關評估認為其屬於優良農地時，將劃設為第一類農業發展地區；但如果經農業主管機關評估認為其農地資源條件已經不適宜農耕時，將劃設為第三類農業發展地區或第三類城鄉發展地區。

3. 目前如屬都市計畫區者，將直接劃為第一類城鄉發展地區，並且按照都市計畫法規定進行管制。

#### 問題九、什麼是使用許可？

一、本法所稱「使用許可」，與現制區域計畫法規定之「開發許可」之最主要差異之處，在於申請使用許可案件應「符合國土功能分區及其分類之使用原則」，亦即不得因使用需求，任意變更國土功能分區，以提高計畫穩定性及投資明確性。

##### 二、於其他差異之處，整理如下：

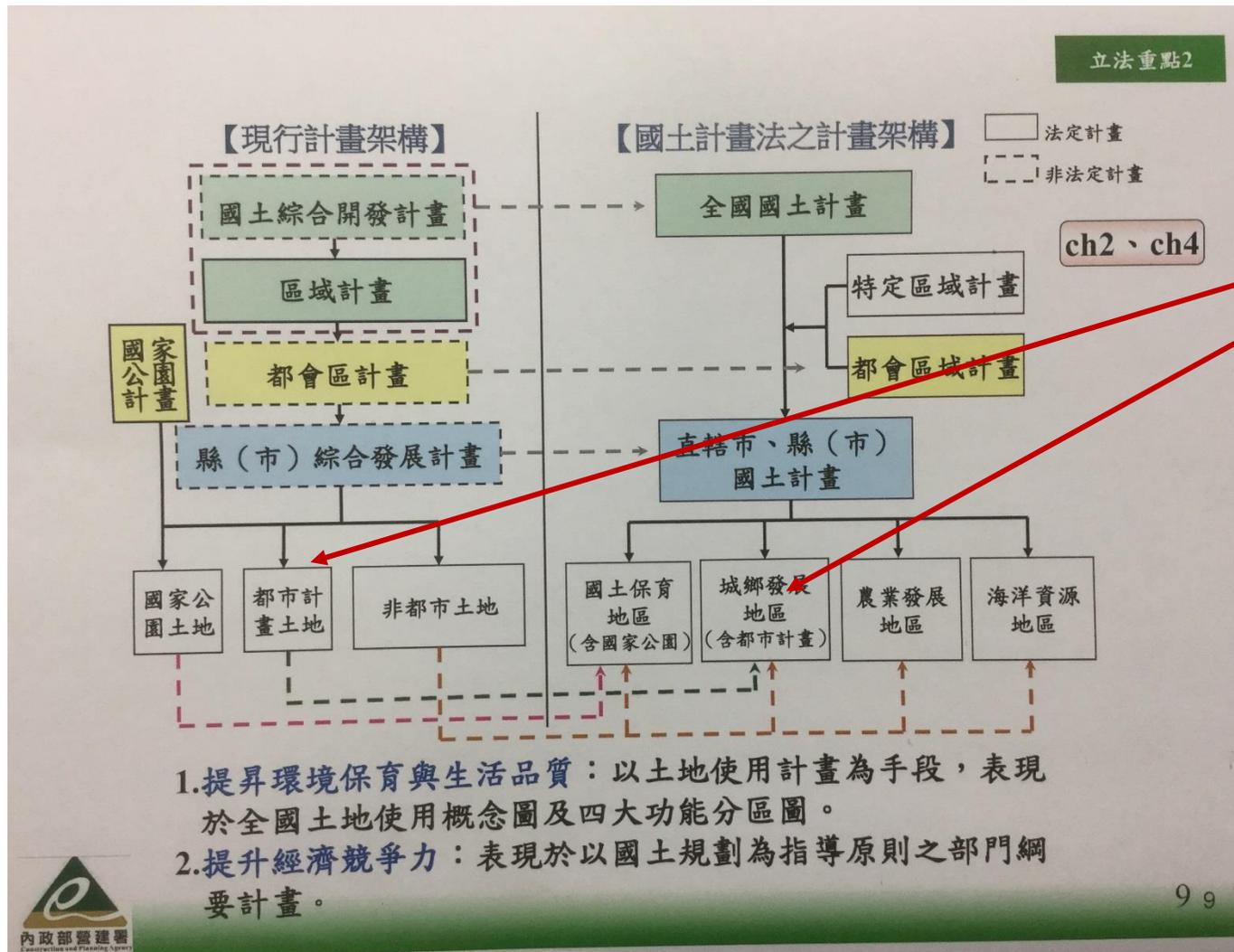
類別	開發許可	使用許可
是否得變更使用分區	可。	不可。
中央與地方分工方式	面積 30 公頃以下案件，委辦直轄市、縣(市)政府許可。	國土保育地區及海洋資源地區由中央主管機關許可；農業發展地區及城鄉發展地區由直轄市、縣(市)主管機關許可。
民眾參與程序	無。	1. 審議過程中：應辦理公開展覽及舉行公聽會，舉行公聽會之時間、地點、辦理方式等事項，除應以網際網路方式公開外，並得登載於政府公報、新聞紙或其他適當方法廣泛周知。另應以書面送達申請使用範圍內之土地所有權人。

目前如屬都市計畫區者，將直接劃為第一類城鄉發展地區..

營建署  
製作有關  
國土計畫法  
的問答

# 十、「全國國土計畫」就都市計畫內功能分區 (5/7)

## 立法過程中，營建署也是這麼講！



營建署簡報：  
都市計畫  
土地劃入  
城鄉發展  
地區

# 十、「全國國土計畫」就都市計畫內功能分區(6/7)

中華民國不動產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291號8樓  
傳真：(02)27405668、27405659  
電話及聯絡人：(02)27405665 分機 116 張麗華  
網址：http://www.fredaroc.org.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國 106 年 11 月 13 日  
發文字號：(106)不動產開發全聯字第 11279 號

類別：  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：謹就 鈞部公告公開展覽全國國土計畫(草案)提陳本會意見，詳如說明。請 卓採。

說明：

- 一、依據 鈞部 106 年 10 月 12 日台內營字第 1060815946 號函辦理。
- 二、建請「全國國土計畫」應依循當初立法理由，對於都市計畫範圍地區全數劃歸為城鄉發展地區：

「全國國土計畫」草案擬於符合一定條件下，將都市計畫保護或保育相關分區或用地劃為國土保育地區、農業區劃為農業發展地區。查立法院國土計畫法第 15 條第一項、行政院版國土計畫法草案第 14 條第 2 項之立法理由均謂：「對於全部行政轄區均已發布實施單一都市計畫或單一國家公園計畫者，考量轄區將全數劃歸為城鄉發展地區或國土保育地區，故並無擬訂國土計畫之必要性，是該二種情況得免擬訂直轄市、縣(市)國土計畫，以免造成計畫疊床架屋」，營建署於國土計畫法立法後所製作之「國土計畫法 FAQ」於「問題八」亦向民眾謂：「目前如屬都市計畫區者，將直接劃為第一類城鄉發展地區」；另查國土計畫法第 23 條亦明定：實施都市計畫者，仍依都市計畫法及其相關法規實施管制。爰建議內政部「全國國土計畫」草案應依循國土計畫法立法理由，對於都市計畫範圍地區全數劃歸為城鄉發展地區，況且都市計畫農業區、保護區仍

受都市計畫法相關法令、都市計畫書、農業發展條例等規範控管，既能達成相同目標，也可減少民眾疑慮。

- 三、實施國土計畫攸關民眾財產權，應規劃於計畫年期(20 年)內完成補償之完整配套：

國土計畫法實施後六年內，將依序擬訂全國國土計畫、直轄市、縣(市)國土計畫及劃設國土功能分區進行土地使用管制，全國土地重新洗牌，對民眾權益影響很大。查國土計畫法第 32 條補償規定，僅就「限期令其遷移所受之損害」及「既有合法可建築用地變更為不可建築用地」給予適當補償，至若土地遭受降低使用強度致有財產損失，依法並無補償，建請研議修法給予民眾財產權充分保障。另建議於計畫涉及民眾財產權之補償機制，應以計畫年期(20 年)內完成補償作規劃。

正本：內政部  
副本：

理事長 吳寶田



公會就全國國土計畫  
所陳意見

## 十、「全國國土計畫」就都市計畫內功能分區(7/7)

### 公會建陳及內政部回應

公會建議	內政部回應
<p>全部行政轄區均已發布實施都市計畫，得免擬訂直轄市、縣(市)國土計畫。</p>	<p>該情況得免擬訂直轄市、縣(市)國土計畫。</p>
<p>現行都市計畫地區應皆劃歸為城鄉發展地區。</p>	<p>部分都市計畫係以水源保護、景觀維護管理為目的，範圍內仍有許多環境敏感程度較高之地區，若全部歸類為城鄉發展區第一類，易引起外界誤解。另都市計畫農業區未來仍應維持糧食生產功能，且農委會已宣示未來農地補貼等農業資源投入，將結合國土計畫農業發展地區。</p>
<p>國土功能分區重新洗牌，只有建地變非建地才予補償，民眾權益保障不足。</p>	<p>大法官釋字第440號：「國家機關依法行使公權力致人民之財產遭受損失，若逾其社會責任所應忍受之範圍，形成個人之特別犧牲者，國家應予合理補償。」另參考國外經驗及行政學者見解，未達「特別犧牲」程度，屬於社會責任所應忍受範圍。</p>

# 十一、民法第166-1條案 (1/4)

- 司法院秘書長呂太郎表示，**民法第166條-1**早就規定「契約以負擔不動產物權之移轉、設定或變更之義務為標的者，應由公證人作成公證書」，意即**買賣房屋等不動產的契約必須公證**，目的是避免事後紛爭，但是因為早年有「增加交易成本」等反對意見，所以《民法債篇施行法》在1999年又規定，上述條文的施行日期，「由行政院會同司法院另定」，但條文躺了10幾年始終沒施行。  
**現在是落實該條文的時機**，司法院會主動與法務部協調訂定施行日期。

資料來源：2017年02月18日 中時電子報

# 十一、民法第166-1條案 (2/4)

## 一、民法第166-1條內容(民國88年增訂)：

- (一) 第一項：契約以負擔不動產物權之移轉、設定或變更之義務為標的者，**應**由公證人作成**公證書**。
- (二) 第二項：未依前項規定公證之契約，如當事人已合意為不動產物權之移轉、設定或變更而完成登記者，仍為有效。
- 受民法債編施行法第36條第2項但書規定「但民法第166條之1施行日期由行政院會同司法院另定之」，迄今仍未實施。司法院106.2.18宣布，協調法務部訂立民法第166條之1「施行日期」

## 二、法律屬性

### 1.第一項「應由公證人作成公證書」之「契約」

→屬於**債權契約**

### 2.第二項「當事人已合意為不動產物權之移轉、設定或變更而完成登記者」之「契約」

→屬於發生不動產物權變動之**物權契約**

### 3.不動產債權契約於未由公證人作成公證書而不成立之前提下，

如當事人繼續完成不動產物權變動登記者，則該原本不成立之不動產債權契約，仍為有效。

# 十一、民法第166-1條案 (3/4)

## 三、法律效果：

### 1. 「應由公證人作成公證書」

→ 係屬法律行為之「特別成立要件」(ex：王澤鑑教授)

### 2. 「應由公證人作成公證書」

→ 係屬法律行為之「生效要件」，雖成立卻無效(ex：蘇永欽、黃立教授)

### 3. 「應由公證人作成公證書」

→ 「有效但無強制實現力」，當事人如自動履行第二項，原有第一項的瑕疵即可補正(ex：謝哲勝教授)

● 若採「特別成立要件」見解(「生效要件」說結果相同)

→ 「未由公證人作成公證書」則該不動產債權契約不成立

→ ∴ **不動產債權契約自始不生效力**

→ **嚴重影響不動產交易安全！**

# 十一、民法第166-1條案 (4/4)

## 四、公會陳明 民法第166-1條施行面臨課題：

- 沒有經過公證的不動產債權契約將「不能成立」，則自始不生效力，交易雙方隨時可以反悔(任何一方都可以拒絕履行)，對消費者並非有利，徒惹交易糾紛。
- 增加民眾購屋、抵押貸款的交易成本

# 十二、「同業連帶擔保」擔保公司資格案(1/8)

107年3月12日內政部公告修正預售屋定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定第2點(同業連帶擔保)規定

■ 緩衝至**107年9月1日**生效

■ 資本額及營業額:

(一)維持3級

(二)丙級資本額1.5千萬、營業額3年3千萬

(三)代表人不得為同一人、配偶、直系血親一親等

建商名稱	影響建案名稱	備註
建設	都更案（北市中	旗下多筆資產陸續遭法拍
開發建設	（北市中山區）	建商破產，債權人申請假扣押
建設	（北市信義區）	17 戶遭法拍
建設	市萬華區）	建商抵押戶遭法拍
高	北市北投區）	建商抵押戶遭法拍
開發	都（新北樹林區）	31 戶透天遭法拍
建設	（桃市龜山區）	建商跳票，新成屋無法交屋
建設	（竹縣竹北）	銀行申請整棟法拍

# 十二、「同業連帶擔保」擔保公司資格案(2/8)

- 歷程

- 內政部105年11月15日會議修正草案
  - 丙級最低資本額(5千萬元)及最低營業額(3年5千萬元)
  - 不得互為公司法第三百六十九條之一規定之關係企業
- 內政部106年11月13日會議修正草案
  - 丙級最低資本額(1千5百萬元)及最低營業額(5年5千萬元)
  - 代表人、負責人不得為同一人、配偶、直系血親
- 公會106年12月14日再提陳以下建言：
  - 增加分級
  - 代表人不得為同一人，若為配偶或一等親應予揭露。
  - 緩衝1年再予實施。

# 十二、「同業連帶擔保」擔保公司資格案(3/8)

107.03.12 公告修正條文 (107年9月1日生效)	內政部修正規定(草案)	原 條 文
<p>二、應記載事項第七點之一第二選項「其他替代性履約保證方式」之「同業連帶擔保」部分補充規定如下：</p> <p>(一).....(同原條文)。</p> <p>(二).....(同原條文)-<b>維持三級</b>：</p> <p>丙級：設立滿<b>三年</b>，資本額新臺幣<b>一千五百萬元以上</b>二億元以下，營業總額新臺幣<b>三千萬元以上</b>二億元以下。</p> <p>乙級：.....(同原條文)。</p> <p>甲級：.....(同原條文)。</p> <p>.....(同原條文)。</p>	<p>二、應記載事項第七點之一第二選項「其他替代性履約保證方式」之「同業連帶擔保」部分補充規定如下：</p> <p>(一).....(同原條文)。</p> <p>(二).....(同原條文)-<b>維持三級</b>：</p> <p>丙級：設立滿<b>三年</b>，資本額新臺幣<b>五千萬元以上</b>二億元以下，營業總額新臺幣<b>五千萬元以上</b>二億元以下。</p> <p>乙級：.....(同原條文)。</p> <p>甲級：.....(同原條文)。</p> <p>.....(同原條文)。</p>	<p>二、應記載事項第七點之一第二選項「其他替代性履約保證方式」之「同業連帶擔保」部分補充規定如下：</p> <p>(一)所謂「同業公司」指經濟部之公司登記之營業項目列有「H701010 住宅及大樓開發租售業」者。</p> <p>(二)所謂「分級依據」指同業公司之市占率，以設立年資、資本額及營業額區分為以下三級：</p> <p>丙級：設立滿<b>三年</b>，資本額新臺幣二億元以下，營業總額新臺幣二億元以下。<b>(未規範最低門檻)</b></p> <p>乙級：設立三年以上，資本額逾新臺幣二億元，未達二十億元；營業總額逾新臺幣二億元，未達二十億元。</p> <p>甲級：設立六年以上，資本額新臺幣二十億元以上，營業總額新臺幣二十億元以上。</p> <p>營業總額以最近三年(整年度)「營業人銷售額與稅額申報書(401)」或會計師簽證財務報表銷售額為準，惟土地銷售金額不計入。</p>

# 十二、「同業連帶擔保」擔保公司資格案(4/8)

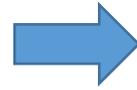
107.03.12 公告修正條文 (107年9月1日生效)	內政部修正規定(草案)	原 條 文
<p>(三)提供擔保之同業公司資格條件</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.提供擔保與被擔保業者之公司代表人不得為同一人，且不得具有配偶及一親等直系血親關係。(新增)</li> <li>2.提供擔保之業者，公司章程應有得為同業公司保證之規定。(新增)</li> <li>3. ....(同原條文 1)。</li> <li>4.提供擔保者，最近<u>三年</u>內不得有退票及欠稅紀錄。</li> <li>5. ....(同原條文 3)。</li> <li>6. ....應由丙級以上之不動產開發業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。(略以內容得參見原條文 4)</li> <li>7. ....由乙級以上之不動產開發業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。(略以內容得參見原條文 5)</li> <li>8. ....由甲級不動產開發業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。(略以內容得參見原條文 6)</li> </ol> <p>(四) ....(同原條文)。</p>	<p>(三)提供擔保之同業公司資格條件</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.提供擔保與被擔保業者之代表人得為同一人，但不得互為公司法第三百六十九條之一規定之關係企業。(新增)</li> <li>2.提供擔保之業者，公司章程應有得為同業公司、行號保證之規定。(新增)</li> <li>3. ....(同原條文 1)。</li> <li>4.提供擔保者，最近<u>三年</u>內不得有退票及欠稅紀錄。</li> <li>5. ....(同原條文 3)。</li> <li>6. ....(同原條文 4)。</li> <li>7. ....(同原條文 5)。</li> <li>8. ....(同原條文 6)。</li> </ol> <p>(四) ....(同原條文)。</p>	<p>(三)提供擔保之同業公司資格條件</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.被擔保及提供擔保之業者，必須為該直轄市或縣(市)不動產開發商業同業公會會員。</li> <li>2.提供擔保者，最近<u>五年</u>內不得有退票及欠稅紀錄。</li> <li>3.提供擔保者，僅得擔保一個建案至取得使用執照後，始得再擔保其他建案。</li> <li>4.被擔保業者推出之個案總樓地板面積於二萬平方公尺以下時，應由丙級以上之不動產投資業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。</li> <li>5.被擔保者推出之個案總樓地板面積逾二萬平方公尺，未達二十萬平方公尺時，由乙級以上之不動產投資業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。</li> <li>6.被擔保者推出之個案總樓地板面積二十萬平方公尺以上時，由甲級不動產投資業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。</li> </ol> <p>(四)市占率及得提供連帶擔保資格，由不動產投資業者所屬之直轄市、縣(市)不動產開發商業同業公會審核。</p>

# 十二、「同業連帶擔保」擔保公司資格案(5/8)

## 代表人身份限制

105.11.15內政部版

不得互為公司法  
第369-1之「關係企業」



106.11.13內政部版

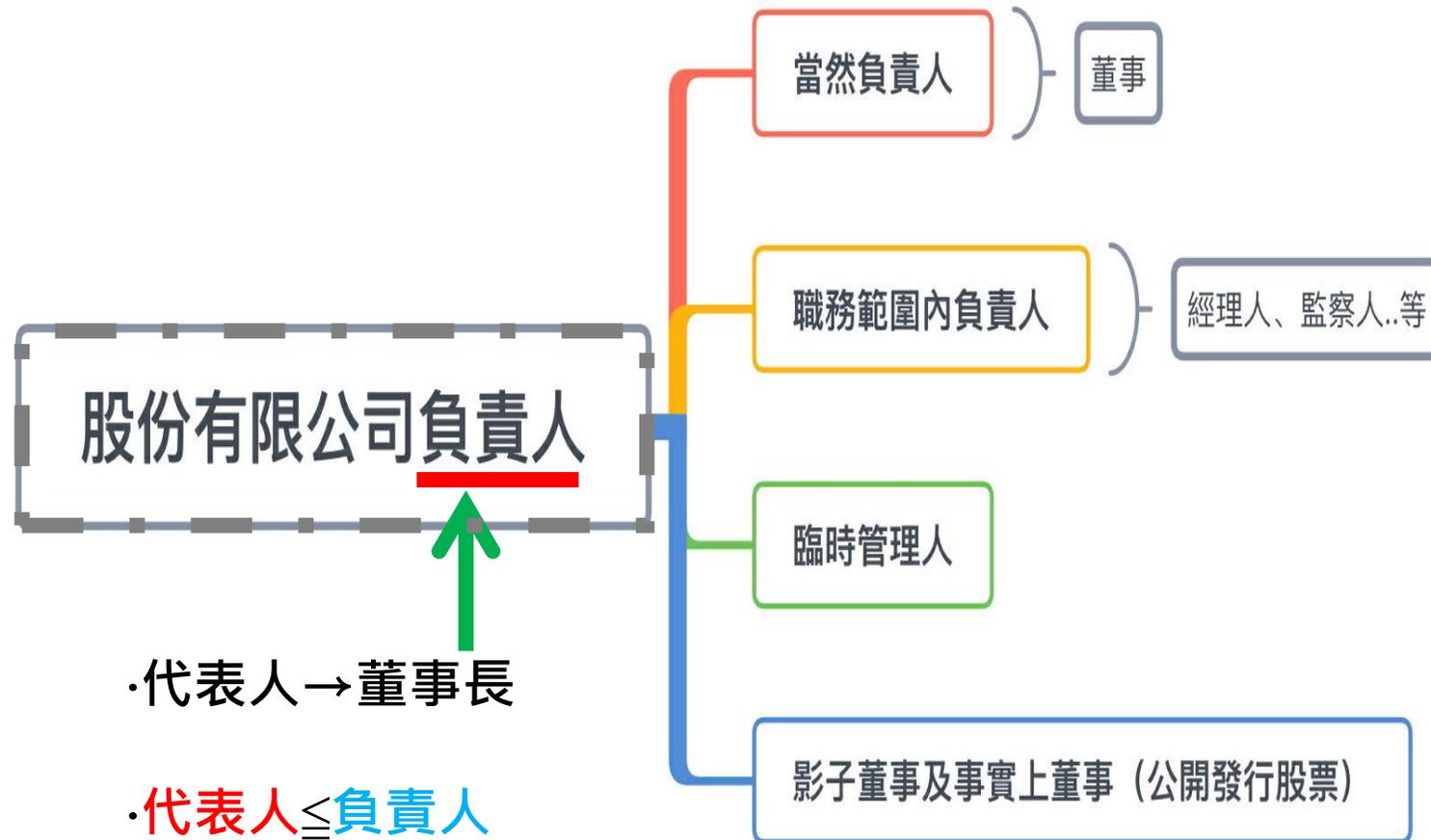
代表人、負責人  
不得為「同一人」、「配偶、直系血親」

新制

代表人  
不得為「同一人」  
「配偶、一親等直系血親」

## 十二、「同業連帶擔保」擔保公司資格案(6/8)

提供擔保與被擔保業者之公司代表人不得為同一人，且不得具有配偶及一親等直系血親關係



## 十二、「同業連帶擔保」擔保公司資格案(7/8)

提供擔保與被擔保業者之公司代表人不得為同一人，  
且不得具有配偶及一親等直系血親關係

分類	一親等
直系血親	父母 子女

## 十二、「同業連帶擔保」擔保公司資格案(8/8)

提供擔保之業者，  
公司章程應有得為同業公司保證之規定

公司法第16條：

公司除依其他法律或公司章程規定得為保證者  
外，不得為任何保證人。公司負責人違反前項  
規定時，應自負保證責任，如公司受有損害時，  
亦應 負賠償責任。

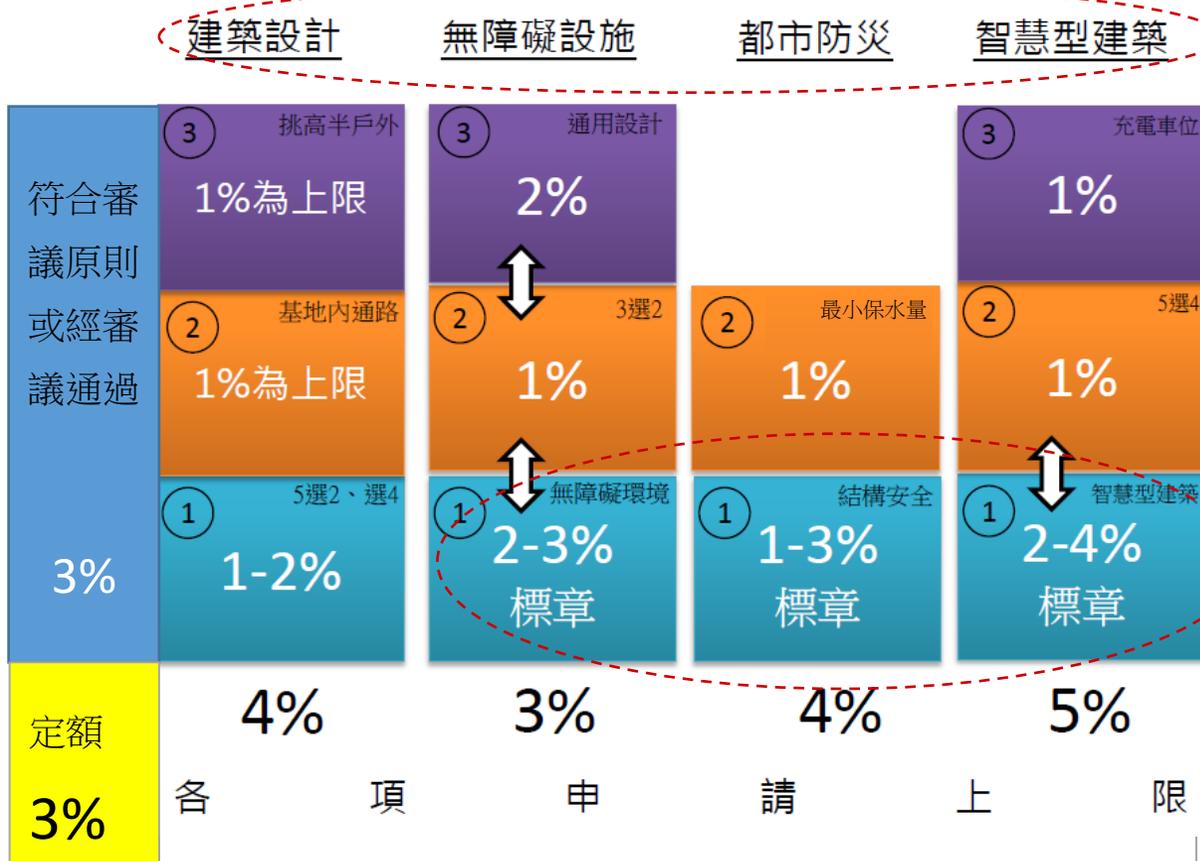
# 十三、都更容獎 $\Delta F5 - 1$ 規則化(1/3)

- 問題:  $\Delta F5-1$ 無量化標準，審議不確定性高
- 建議: 106.3.22 市府對策研商會議本會提陳「**明確 $\Delta F5-1$ 項目及額度**」
- 行動方案: 106.4.7 都更論壇市府提出「 **$\Delta F5-1$ 規則化**」對策
  - 項目多樣化
  - 容積額度明確化
- 本會會同建築師公會經多次討論，依行動方案原則彙提 $\Delta F5 - 1$ 建議
  - (一)**量化**(提昇明確性)、**雙軌**(由個案選擇)
    1. **依標章等級**核給一無障礙環境、防災規劃、智慧型建築
    2. **依單項標準**核給一無障礙環境、防災規劃、智慧型建築、建築設計
  - (二)建立**Check list****三段式行政審查**—建築師 → 幹事會 → 審議會



# 十三、都更容獎△F5-1規則化(2/3)

- 106.3.22公會建議「明確容獎△F5-1項目及額度」
- 107.1.31市府發布△F5-1修正案，107.3.26施行，明定量化標準，改為行政審查制，提升審議安定性。



## 4類量化標準+3段式行政審查

建築師核算→幹事會查核→審議會通過

## 3項標章應簽訂協議書，免繳保證金

### 違約處理

乙方未依前條所定期限履行，逾期未履行者，應於「臺北市○區○段○小段○地號等○筆土地都市更新事業計畫案(及權利變換計畫)」申請建築基地及建築物採

- 住宅性能評估無障礙環境項目等級「第○級」之獎勵容積
- 住宅性能評估結構安全項目等級「第○級」之獎勵容積
- 智慧型建築分級評估「第○級」之標章

- 住宅性能評估
  - 智慧型建築
- 容積獎勵協議書

前項違約金逾期未給付者，按逾期滯納部分每年百分之五單利計算之遲延利息，遲延期間不足一年以一年計，於乙方給付違約金時一併以現金繳付甲方。

第一項項違約金以本更新案申請建築基地及建築物採

- 住宅性能評估無障礙環境項目等級「第○級」
- 住宅性能評估結構安全項目等級「第○級」之獎勵容積
- 智慧型建築分級評估「第○級」之標章

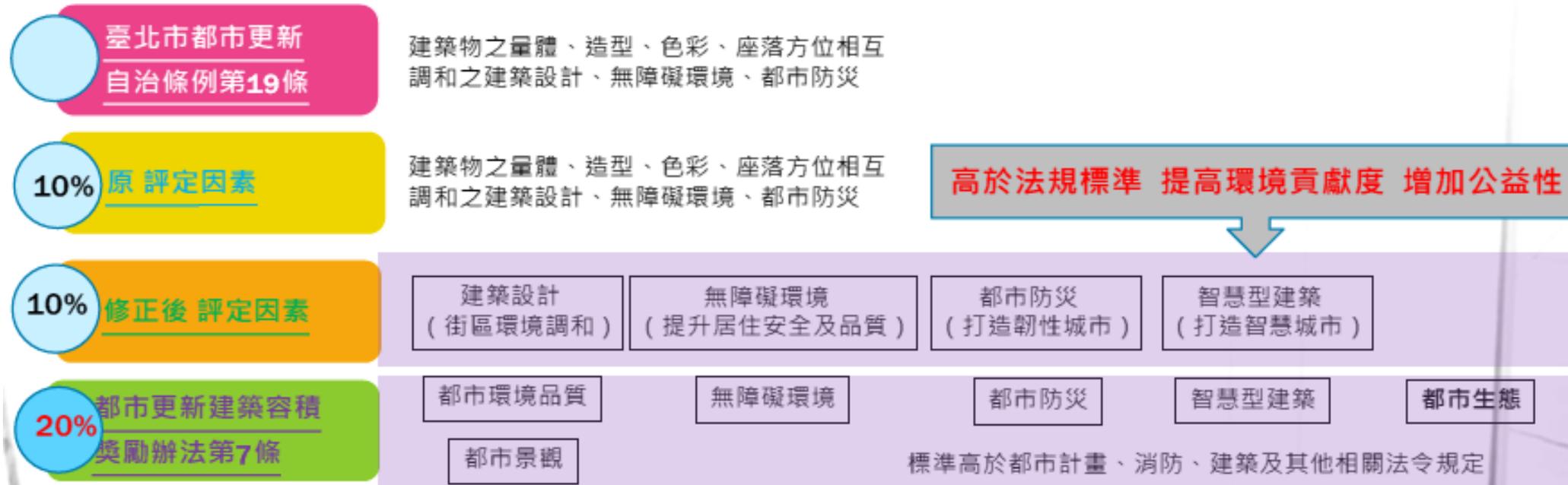
乘以核定之銷售淨利計算。

# 十三、都更容獎 $\Delta F5 - 1$ 規則化(3/3)

後續建議:

① 增加容獎項目(都市生態)

② 提高容獎額度(最高可至20%)



報告完畢

謝謝聆聽