

桃園市不動產開發商業同業公會 講座

近期相關建築法令動態

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

109年7月16日

目錄

- 01 民法799法車土地持分案
- 02 建技施工編§46-6 分戶樓板衝擊音隔音構造案
- 03 建技施工編§39-1 冬至一小時北向日照案
- 04 預售屋買賣定型化契約範本及應記載事項規定保證不含爐碴案
- 05 「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第2點附件1建物現況確認書」修正案

目錄

06 危老部分條文修正事宜

07 「開放一般營造業外籍勞工配額，並簡化招募外籍勞工申請程序」建言

08 國土計畫法修法重點及公會後續關切議題

09 都更條例第67條第3項規定執行疑義案

10 土地法34-1條有關「處分」範圍案

01

民法799法車土地持分案

民法799法車土地持分案(1/6)

民法第799條第4項規定

- 區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。

此但書規定係本會之建議

民法799法車土地持分案(2/6)

法務部107年8月30日函、內政部109年2月27日 函

民法第799條第四規定所定計算基地應有部分權利之基礎，為「區分所有人之專有部分面積」，並不包含因約定專用而取得之「專用權」面積部分，由於專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第799條第4項規定分配基地權利範圍。

發文單位：法務部

發文字號：法律字第10703512720號

發文日期：民國107年08月30日

相關法條：民法第799條(104.06.10)

要旨：因考量建築物用途、構造不一，隨著建築科技之發展，更日趨多樣，法律遂對民法第799條第4項但書規定訂定解釋之相關原則。

主旨：有關民法第799條第4項但書之執行疑義之案，復如說明一、二、時節點參考。

說明：一、復貴部107年8月8日台內地字第1070435432號函及106年10月26日台內地字第1060438456號函。

二、區分所有建築物之共有部分及專有部分，乃係維持區分建築物存在所必要，故區分所有人應有一定比例之應有部分。除各區分所有人應有前項比例外，民法第799條第4項但書之有別項規定，以其專有部分面積與專有部分面積之比例為限(98年立法院立法理由參照)；如有專有部分面積不一，隨著建築科技之發展，更日趨多樣，故應有部分之比例應予酌減，及許當事人得依約定或其他方式，為公平合理之約定，並具有客觀明確之計算方式。不特前述為之(民法第799條第4項但書規定，不溯103年11月22日法律字第10303500270號函)；102年12月25日會議紀錄第4點決議，亦在案查。

三、區分所有建築物之共有部分，依其性質有法定停車位、自行增設停車位及獎勵增設停車位之分(建築技術規則建築工程設計規範第59條至第62條規定參照)，其使用權之取得，亦有所差異。有以取得區分所有建築物專有部分之專有部分方式者；亦有於區分所有建築物之共有部分約定取得專用權(附在公契、附屬書(第280、281至第282頁參照))。惟依區分所有建築物之共有部分約定取得專用權者，由於專用人並未額外取得專有部分使用權物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第799條第4項規定分配基地權利範圍。

正本：內政部

副本：本部政務課(第1組)、本部法律事務司(4份)

內政部 函

地址：10017臺北中正區徐州路5號
聯絡人：莊碧惠
聯絡電話：02-23565519
傳真：02-23566315
電子郵件：moi1425@mail.gov.tw

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109年2月27日
發文字號：台內地字第1090260038號
類別：普通件
密等及解密條件或解密期限：附件：

主旨：有關區分所有建築物共有部分停車空間之登記事宜1案，復請查照。

說明：

一、復貴府地政局108年11月25日新北地籍字第1082187369號函，並依本部108年08月23日台內地字第1080264408號函檢送同年月8日研商會議紀錄議題一結論備辦。

二、按本部85年9月7日台(85)內地字第8580947號函稱，以區分所有建築物共有部分登記之停車空間得登載車位編號之登記方式，係基於公寓大廈管理條例施行前後依分管契約或規約取得法定停車空間之專用使用權(以下簡稱專用權)者，得將該等專用權利以編號方式登載於登記簿，藉以加強公示並減少糾紛，俾保障人民財產權。是以，現行於區分所有建築物共有部分附登載車位編號，其性質係屬專用權而非所有權，自不得認為因該等專用權之增加而視為已增加專有部分。

三、次按民法第799條第4項規定：「區分所有人就區分所有建

築物共有部分及基地之處有專有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」上開規定所定計算基地應有部分權利之基礎，為「區分所有人之專有部分面積」，並不包含因約定專用而取得之「專用權」面積部分，由於專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第799條第4項規定分配基地權利範圍(法務部107年8月30日法律字第10703512720號、108年5月15日法律字第10803504820號、108年11月5日法律字第10803514500號函參照)。

四、查本部自前揭85年函釋以來，從未規範共有部分得另設登記基地權利範圍。又本部營建署以108年12月31日營建管字第1081272356號電中，依公寓大廈管理條例第58條第2項規定，法定停車空間係屬共用部分，非屬專有部分。是以，貴府地政局108年9月11日新北地籍字第1081716362號函示，關於100年6月1日土地登記法令研商小組會議「各地政事務所對於民眾申請建物所有權第一次登記時，受理共有部分基地權利範圍登記」之決議應予停止適用1節，本部敬表贊同。至於停止適用時點之考量，請貴府衡酌實務作業情形於核實核處。

五、貴府地政局提及「預售屋買賣定型化契約記載及不得記載事項」第4點與「預售屋買賣契約範本」第3條(房地出售面積及認定標準)第1款規定「土地面積：(註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明)」，似允許共有部分停車位得分配基地權利範圍1節，

新北市政府地政局提及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第4點與「預售屋買賣契約範本」第3條(房地出售面積及認定標準)第1款規定「土地面積：(註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明)」，**似允許共有部分停車位得分配基地權利範圍1節**，本部已錄案，**將依法務部前揭107年8月30日等函釋規定檢討修正。惟於修正前，仍得依上開應記載事項及契約書範本規定，以其他明確計算方式列明之方式為之。**

本部已錄案，將依法務部前揭107年8月30日等函釋規定檢討修正。惟於修正前，仍得依上開應記載事項及契約書範本規定，以其他明確計算方式列明之方式為之。

六、副本抄送各直轄市及縣(市)政府(新北市政府除外)，倘貴府亦有進行規範受理共有部分基地權利範圍登記者，請確實依上開說明檢討修正。

正本：新北市政府
副本：行政院消費者保護處、法務部、各直轄市政府、縣(市)政府(新北市政府除外)、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、本部營建署、法規委員會、地政司(不動產交易科)

民法799法車土地持分案(3/6)

桃園地政局109年3月20日會議結論:

桃園市政府地政局

「研商區分所有建築物之共有部分停車空間登記方式」 會議紀錄

一、時間：109年3月20日(星期五)下午2時

二、地點：桃園市政府3樓307會議室

三、主持人：高副局長鈺焜(代)

四、出(列)席人員：如後附簽到簿

紀錄：馮天毅

五、會議說明：

有關內政部108年8月8日「研商區分所有建物共有部分之認定原則及其停車空間登記方式會議」，針對檢討共有部分停車空間之登記方式之議題決議，民法第799條第4項但書「另有約定」之範疇，是否包含共有部分因法定停車空間增加而額外取得基地之權利範圍，及法定停車空間得否列為專有部分，再次函詢法務部及請營建署研議。

嗣依內政部109年2月27日台內地字第1090260938號函釋，按法務部108年11月5日法律字第10803514500號函及營建署108年12月31日營署建管字第1081272356號函重申，法定停車空間係屬共用部分，非屬專有部分，及由於專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第799條第4項規定分配基地權利範圍之見解。是就相關規定、現行作法，並參考桃園市不動產開發商業同業公會109年3月6日針對「共有部分之法定停車空間擬不得分配基地權利範圍」建言，研擬因應措施。

六、會議結論：

(一)依內政部109年2月27日台內地字第1090260938號函說明五略以，「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第4點與「預售屋買賣契約範本」第3條(房地出售面積及認定標準)第1款規定「土地面積：○○○(註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明)」修正前，仍得依上開應記載事

項及契約書範本規定，以其他明確計算方式列明之方式為之。另考量實務執行上恐衝擊市場運作機制、交易安全，及建物所有權第一次登記申請案之審核，於內政部修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」、「預售屋買賣契約範本」後領得建造執照之建物第一次測量登記案件，應依內政部上開函意旨辦理。

(二)本市各地政事務所辦理建物所有權第一次登記時，有關建物配賦基地權利範圍，應依內政部訂頒土地登記複丈地價地用電腦作業系統登記作業手冊規定，於建物標示部其他登記事項欄以代碼「DC(建築基地權利(種類)範圍：)、登錄內容：「○○段○○小段○○地號(○○權)○○○分之○○○」辦理，取消(DC)註記「內含車位基地持分0000分之00」字樣。

(三)有關桃園市不動產開發商業同業公會之建言，主要爭點仍為公寓大廈管理條例第58條第2項可否解釋法定停車空間為專有部分，另主張共有部分之法定停車空間與獎勵或增設之停車空間性質，並無不同，且為市場上獨立交易客體，倘得否分配基地權利範圍有別，恐造成稅賦不公等問題，為根本解決前揭問題，宜研修公寓大廈管理條例規定，本局將彙整相關問題，分析各項優缺點後，建請內政部研議。

七、散會：下午4時


涉及「公寓大廈管理條例」修法

民法799法車土地持分案(4/6)

- 內政部公告:預告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第4點規定:

內政部 公告

發文日期：中華民國109年4月15日
發文字號：台內地字第1090261790號



主旨：預告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第4點、第10點、第11點規定。

依據：行政程序法第151條第2項及第154條第1項。

公告事項：

- 一、修正機關：內政部。
- 二、修正依據：消費者保護法第17條。
- 三、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第4點、第10點、第11點修正草案如附件。本案另載於本部全球資訊網站（網址：<http://www.moi.gov.tw>）網頁。
- 四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之次日起20日內陳述意見或洽詢：
 - (一)承辦單位：內政部地政司
 - (二)地址：臺中市南屯區黎明路2段503號
 - (三)電話：04-22502127
 - (四)傳真：04-22502372
 - (五)電子郵件：lily@land.moi.gov.tw

修正規定	現行規定	說明
<p>壹、應記載事項</p> <p>四、房地出售面積及認定標準</p> <p>(一)土地面積： 買方購買「<u> </u>」<u> </u>戶，其土地持分面積<u> </u>平方公尺（<u> </u>坪），應有權利範圍為<u> </u>，計算方式係以主建物面積<u> </u>平方公尺（<u> </u>坪）占區分所有全部主建物總面積<u> </u>平方公尺（<u> </u>坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。</p> <p>(二)房屋面積： 本房屋面積共計<u> </u>平方公尺（<u> </u>坪），包含： 1. 專有部分，面積計<u> </u>平方公尺（<u> </u>坪）。 (1)主建物面積計<u> </u>平方公尺（<u> </u>坪）。 (2)附屬建物面積計<u> </u>平方公尺（<u> </u>坪）。包括： <input type="checkbox"/>陽臺<u> </u>平方公尺（<u> </u>坪）。 <input type="checkbox"/>中華民國一百零七年一月一日前已申請建</p>	<p>壹、應記載事項</p> <p>四、房地出售面積及認定標準</p> <p>(一)土地面積： 買方購買「<u> </u>」<u> </u>戶，其土地持分面積<u> </u>平方公尺（<u> </u>坪），應有權利範圍為<u> </u>，計算方式係以主建物面積<u> </u>平方公尺（<u> </u>坪）占區分所有全部主建物總面積<u> </u>平方公尺（<u> </u>坪）比例計算（註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。</p> <p>(二)房屋面積： 本房屋面積共計<u> </u>平方公尺（<u> </u>坪），包含： 1. 專有部分，面積計<u> </u>平方公尺（<u> </u>坪）。 (1)主建物面積計<u> </u>平方公尺（<u> </u>坪）。 (2)附屬建物面積計<u> </u>平方公尺（<u> </u>坪）。包括： <input type="checkbox"/>陽臺<u> </u>平方公尺（<u> </u>坪）。 <input type="checkbox"/>中華民國一百零七年一月一</p>	<p>按民法第七百九十九條第四項規定：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」計算基地及共有部分應有部分權利之基礎，為「區分所有人之專有部分面積」，並不包含約定專用而取得之「專用權」面積部分，由於專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第七百九十九條第四項規定分配基地權利範圍（法務部一百零七年八月三十日法律字第一〇七〇三五一二七二〇號、一百零八年五月十五日法律字第一〇八〇三五〇四八二〇號、一百零八年十一月五日法律字第一〇八〇三五五四〇〇號函參照），倘就購買共有部分之停車位再行分配土地權利範圍，已踰越該條項之規定，爰刪除第一款「如有停車位應敘明車位權利範圍」文字。</p>

民法799法車土地持分案(5/6)

- 內政部公告:預告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第4點規定:

109年5月11日本會正式函文表示:

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19號8樓
傳真:(02)27405668、27405658
電話及聯絡人:(02)27405665 洪小姐
網址: <http://www.fredaroc.org.tw>

受文者:內政部

發文日期:中華民國109年5月11日
發文字號:(109)不動產開發全聯字第12772號
速別:
密等及解密條件或保密期限:
附件:如說明二、三

主旨:謹就鈞部預告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」提陳意見,詳如說明,惠請卓採。

說明:

一、依鈞部109年4月15日台內地字第1090261790號公告辦理。

二、本會建議:

(一)修正規定第四點:「法定停車空間」建議續准予配置土地持分以公示化、明確化保障交易安全,並使稅捐負擔公平,減少使用與重建爭議,爰建議維持「註:如有停車位應敘明車位權利範圍」原規定(本會說明理由詳如附件一)。

(二)就相關修正內容,建議訂定緩衝期間。

三、另,本會會員團體「新北市不動產開發商業同業公會」函提意見如附(詳附件二),併供卓參。

正本:內政部
副本:

理事長 楊玉全



「建請維持『註:如有停車位應敘明車位權利範圍』」文字。

民法799法車土地持分案(6/6)

補充

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



法定停車位的所有權人，一定是擁有專有部分的區分所有人；專用權是共有分管的結果。



法務部103.1.22號函
「結論性意見」

建築物為同一人（起造人）所有時，其共有部分或基地之應有部分如何分配，與他人無任何關連，本於私法自治，應得自由為之。



內政部104.4.22號令

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



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

02

建技施工編§46-6

分戶樓板衝擊音隔音構造案

110年1月1日實施(不再延後)

建技施工編§46-6 :分戶樓板衝擊音隔音構造案(1/10)

§ 46-6條文規定:

第一項 分戶樓板之衝擊音隔音構造，應符合下列規定之一。但陽臺或各層樓板下方無設置居室者，不在此限：

第一款 一、鋼筋混凝土造樓板厚度在十五公分以上或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板最大厚度在十九公分以上，其上鋪設表面材（含緩衝材）應符合下列規定之一：

第一目 (一) 橡膠緩衝材(厚度零點八公分以上，動態剛性五十百萬牛頓 / 立方公尺以下)，**其上再**鋪設混凝土造地板(厚度五公分以上，以鋼筋或鋼絲網補強)，地板表面材得不受限。

第二目 (二) 橡膠緩衝材(厚度零點八公分以上，動態剛性五十百萬牛頓 / 立方公尺以下)，**其上再**鋪設水泥砂漿及地磚厚度合計在六公分以上。

第三目 (三) 橡膠緩衝材(厚度零點五公分以上，動態剛性五十五百萬牛頓 / 立方公尺以下)，**其上再**鋪設**木質地板**厚度合計在一點二公分以上。

第四目 (四) 玻璃棉緩衝材(密度九十六至一百二十公斤 / 立方公尺)厚度零點八公分以上，**其上再**鋪設**木質地板**厚度合計在一點二公分以上。

第五目 (五) 架高地板其木質地板厚度合計在二公分以上者，架高角材或基座與樓板間須鋪設橡膠緩衝材(厚度零點五公分以上)或玻璃棉緩衝材(厚度零點八公分以上)，架高空隙以密度在六十公斤 / 立方公尺以上、厚度在五公分以上之玻璃棉、岩棉或陶瓷棉填充。

第六目 (六) 玻璃棉緩衝材(密度九十六至一百二十公斤 / 立方公尺)或岩棉緩衝材(密度一百至一百五十公斤 / 立方公尺)厚度二點五公分以上，**其上再**鋪設混凝土造地板(厚度五公分以上，以鋼筋或鋼絲網補強)，地板表面材得不受限。

第七目 (七) 經中央主管建築機關認可之表面材(含緩衝材)，其樓板表面材衝擊音降低量指標 ΔL_w 在十七分貝以上，或取得內政部綠建材標章之高性能綠建材(隔音性)。

其他經中央主管建築機關認可具有樓板衝擊音指標 $L_{n,w}$ 在五十八分貝以下之隔音性能。

第二款 二、鋼筋混凝土造樓板厚度在十二公分以上或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板最大厚度在十六公分以上，其上鋪設經中央主管建築機關認可之表面材(含緩衝材)，其樓板表面材衝擊音降低量指標 ΔL_w 在二十分貝以上，或取得內政部綠建材標章之高性能綠建材(隔音性)。

第三款 三、其他經中央主管建築機關認可具有樓板衝擊音指標 $L_{n,w}$ 在五十八分貝以下之隔音性能。

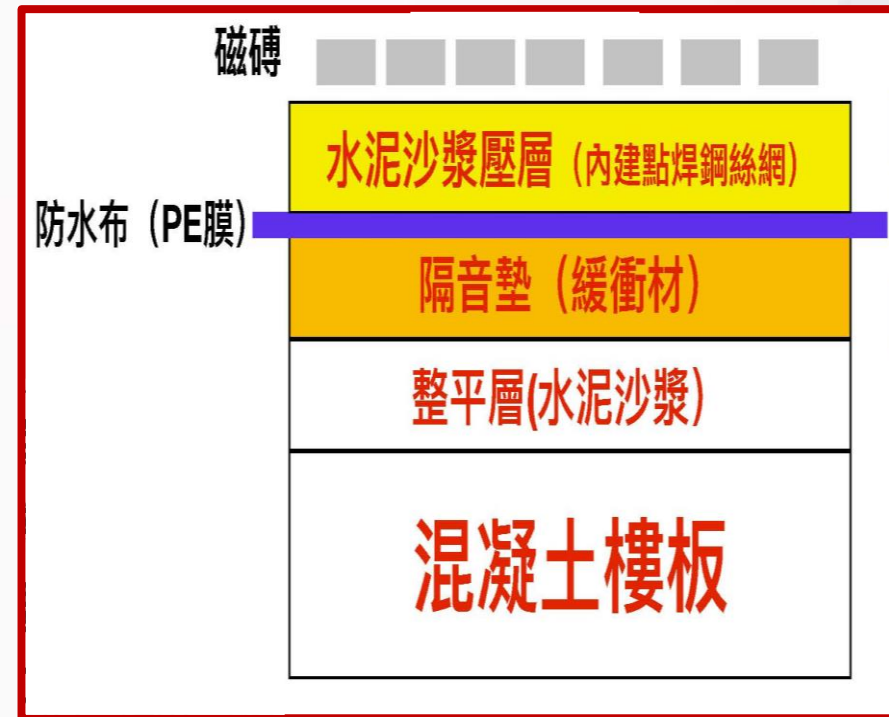
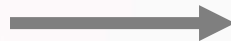
例如：純木、塑膠地磚、金屬高架木地板、地毯等其他材料，但仍需經中央主管建築機關認可。

第二項 緩衝材其上如澆置混凝土或水泥砂漿時，表面應有防護措施。

第三項 地板表面材與分戶牆間應置入軟質填縫材或緩衝材，厚度在零點八公分以上。

建技施工編§46-6 :分戶樓板衝擊音隔音構造案(2/10)

修正(示意圖):



建技施工編§46-6 :分戶樓板衝擊音隔音構造案(3/10)

本會以及產業界疑慮:

1

圖利特定廠商

2

膨拱問題

3

耐用年限不明

4

缺乏施工規範

5

施作工班待訓練

6

施工介面多
不易認定責任歸屬

7

衝擊特定產業

8

增加成本堆高房價

9

保固、變使等疑慮

10

列為主要構造疑慮

□ 工期加倍

□ 動輒涉及建築法第91條罰鍰問題

□ 民法物的瑕疵責任在2、3手
以後的交易永遠存在。

建技施工編§46-6 :分戶樓板衝擊音隔音構造案(4/10)

11

交易糾紛之影響

按照「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第17條規定，結構部分保固15年、固定建材及設備部分保固1年。

即使認定為固定建材保固一年，**仍然無法免除出賣人所應負民法買賣瑕疵擔保責任（5年）以及不完全給付責任（15年）。**

將來使用過程如果衛浴更動或拆除是否通知樓上住戶補做隔音構造?恐衍生住戶糾紛。

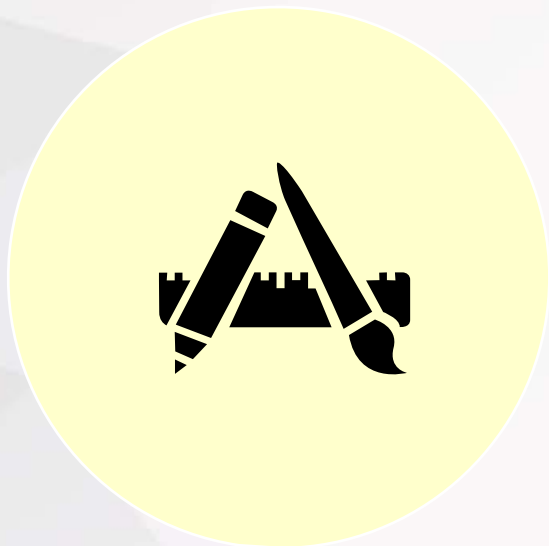
緩衝材所使用材料，耐久性、結合性仍有疑慮，且目前缺乏施工規範，將來責任歸屬難以釐清。

未來房屋二手買賣，出賣人同樣需依民法負擔相關責任，然而前述材料疑慮、欠缺施工規範等問題尚未解決，責任歸屬難以釐清的情形下，容易致生交易糾紛。

建技施工編§46-6 :分戶樓板衝擊音隔音構造案(5/10)

12

其他



根據建研所「建築防音法規解說指引」，橡膠緩衝材除「動態剛性」外，**另需考慮「耐久性」、「耐老化」等性能，但該等性能均未經試驗。**

目前僅將隔音構造施工技術課程納入營造業工地主任回訓課程講習計畫補充教材(**實務業工地主任並非實際施作者**)，**但是沒有施工規範，工班也沒有施作標準的訓練，均尚待建置。**

建技施工編§46-6 :分戶樓板衝擊音隔音構造案(6/10)

綜上疑慮，建議：

01

辦理期程: 109.7.1起以**獎勵方式試辦3年**

03

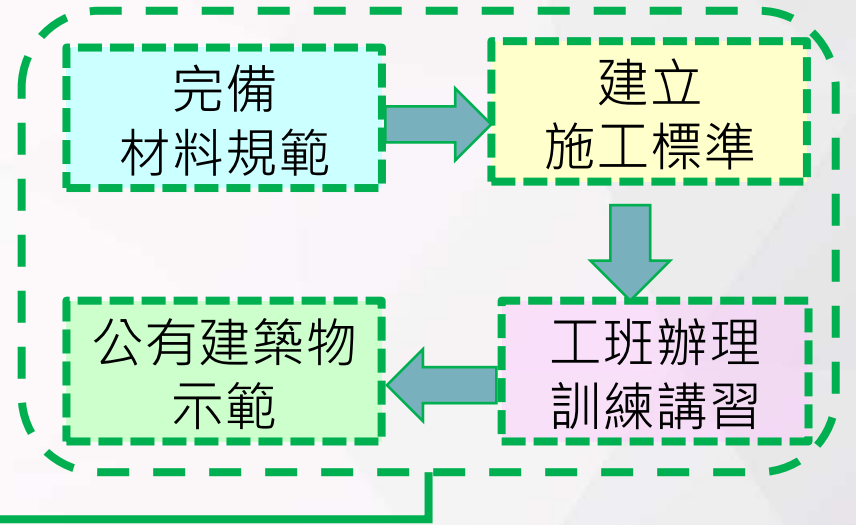
獎勵民間之作法: 如:採用標章讓市場接受

02

三年期間
公私協力事項:

隔音構造
改為「裝修建材」

滾動檢討辦理
方式及內容



建技施工編§46-6 :分戶樓板衝擊音隔音構造案(7/10)

歷經多次溝通，結論：**再延後6個月實施，明(110)年1月1日正式上路。**

進入內容區塊



109/6/18

進階搜尋(https://www.google.com.tw/advanced_search?hl=zh-

首頁 (/index.aspx) > 最新消息 (/chi/chi_news/news.aspx) > 新聞發布

A A A

新聞發布

109-06-18 10:30 營建署

分戶樓板衝擊音規定 內政部決定110年1月1日起 實施不再延後

內政部今(18)日宣布，原訂於今(109)年7月1日上路的分戶樓板隔音構造法令規定，考量預售屋消費者權益及協助材料業者儘速申請認可，以確保多元化選擇，本政策決定再延後6個月實施，明(110)年1月1日正式上路，不再延後。

去年的延後1年 促使業界深入了解施工方式確實可行

內政部表示，建築物分戶樓板隔音構造，原計畫於去(108)年7月1日上路，但鑑於施工者對於施作細節尚未全盤了解，不利政策推動，且由於相關人員準備不足等問題，為避免衍生日後消費糾紛，造成政策阻礙，因此延後至今年7月1日實施，延後1年期間，已通過試驗之材料達180種以上，為協助業界順利施工，降低施工界面疑慮，積極辦理技術交流推廣活動，並率先從公部門優先示範。

今年再延後6個月就竣工標準及核發使用執照訂定相關行政措施並加強政策宣導

內政部指出，因為國內建築物交屋型態多樣化(成屋、預售屋、毛胚屋等)及部分隔音構造之表面材(含緩衝材)提前鋪設易有刮傷瑕疵致消費糾紛等問題，為維護消費者權益，後續還會調整執行細節，訂定相關行政措施，並邀集地方政府開會，以加強政策宣導。

推動寧靜住宅對於居住品質有正面效果 請各界積極遵守與推動

政府推動寧靜住宅決心不變，只要再確認各種交屋行為能配合行政管理、消費者購買預售屋之權益獲得保障等問題後，就沒有理由再延後，將如期在明(110)年1月1日正式實施，不再展延，務請各界積極遵守與推動，還給消費者不受干擾的基本權利。

聯絡人：組長 高文婷 聯絡電話：02-87712682 發稿單位：營建署

內政部指出，因為國內建築物交屋型態多樣化(成屋、預售屋、毛胚屋等)及部分隔音構造之表面材(含緩衝材)提前鋪設易有刮傷瑕疵致消費糾紛等問題，**為維護消費者權益，後續還會調整執行細節，訂定相關行政措施，並邀集地方政府開會，以加強政策宣導。**

建技施工編§46-6 :分戶樓板衝擊音隔音構造案(8/10)

109/6/19

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)
聯絡人：張傑宜
聯絡電話：02-87712877
電子郵件：jay7299@cpani.gov.tw
傳真：02-87712709

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109年6月19日
發文字號：台內營字第1090809746號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關建築技術規則建築設計施工編(以下簡稱本編)第46條之6之樓板衝擊音隔音構造兩項疑義1案，請查照。

說明：

- 一、復貴會109年5月13日(109)不動產開發全聯字第12797號函。
- 二、有關本編第46條之6規定表面材(含緩衝材)於預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之保固期限疑義1節，按預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹、應記載事項規定：「十七、保固期限及範圍.....結構部分(如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作...等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚...等)負責保固一年.....。」然上開所稱「結構部分」係為界定與結構安全相關之主要結構構件之保固期限，與本編第46條之6規範目的不同，考量表面材與緩衝材係與固定建材類似，故其應適用保固1年之範圍。
- 三、有關樓板衝擊音隔音構造是否列為逐層勘驗項目疑義1節，

依據建築法第56條規定：「建築工程中必須勘驗部分，應由直轄市、縣(市)主管建築機關於核定建築計畫時，指定由承造人會同監造人按時申報後，方得繼續施工，主管建築機關得隨時勘驗之。前項建築工程必須勘驗部分、勘驗項目、勘驗方式、勘驗紀錄保存年限、申報規定及起造人、承造人、監造人應配合事項，於建築管理規則中定之。」及第58條規定：「建築物在施工中，直轄市、縣(市)(局)主管建築機關認有必要時，得隨時加以勘驗.....。」相關勘驗項目係由各地方主管建築機關於建築管理自治條例(規則)中定之，故施行樓板衝擊音隔音構造，並不會改變現行勘驗作法，建築工程勘驗時，仍係分別依建築物施工勘驗報告表、建築工程必須勘驗部分申報表所列之檢查項目與查核及監督項目進行。

四、至於日後裝修若僅更動原有樓板衝擊音隔音構造是否須變更使用執照1節，按建築法第73條規定：「.....其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不再此限。」，又按建築物使用類組及變更使用辦法第8條規定：「.....與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照之規定如下：一、建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板等之變更.....」，故日後裝修如有更動原有樓板衝擊音隔音構造，與原核准使用不合之變更情形，依上開辦法第8點規定應申請變更使用執照。惟地方政府得依上開規定納為一定規模以下免辦理變更使用執照情形規範。

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

副本：6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、連江縣政府、金門縣政府、科技部新竹科學工業園區管理局、科技部中部科學工業園區管理局、科技部南部科學工業園區管理局、交通部高速公路局、經濟部加工出口區管理處、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處、玉山國家公園管理處、金門國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、墾丁國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、陽明山國家公園管理處、海洋國家公園管理處、台江國家公園管理處、中華民國全國建築師公會、本部營建署(建築管理組)、臺灣區綜合營造業同業公會、台灣省建築材料商業同業公會聯合會、台灣陶瓷工業同業公會、台灣永續綠營建聯盟、振動噪音產學技術聯盟、財團法人台灣建築中心、臺灣建築學會、本府地政司

2020/06/19
交 18:48

公文換章

69

建技施工編§46-6 :分戶樓板衝擊音隔音構造案(9/10)

109/6/19內政部函:



保固期限

預售屋定型化契約之「結構部分」係為界定與結構安全相關之主要結構構件之保固期限，與本編第46條之6規範目的不同，**考量表面材與緩衝材係與固定建材類似，故其應適用保固1年之範圍。**



是否列為逐層勘驗項目疑義?

施行樓板衝擊音隔音構造，並不會改變現行勘驗作法，建築工程勘驗時，仍係分別依建築物施工勘驗報告表、建築工程必須勘驗部分申報表所列之檢查項目與查核及監督項目進行。



日後裝修若僅更動原有樓板衝擊音 隔音構造是否須變使?

日後裝修如有更動原有樓板衝擊音隔音構造，與原核准使用不合之變更情形，依建築法第8點規定應申請變更使用執照。惟地方政府得依建築法第73條規定納為一定規模以下免辦理變更使用執照情形規範。

建技施工編§46-6 :分戶樓板衝擊音隔音構造案(10/10)

後續建議，實施前應先確保：



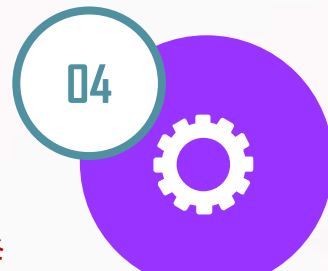
料源充足



工法多元選擇



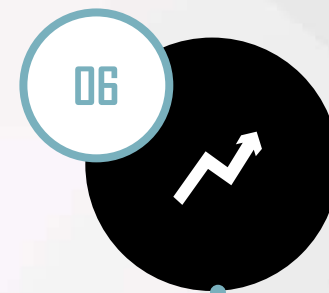
不影響使照核發



工班充足供應



不影響工期



建立施工規範

03

建技施工編§39-1

冬至一小時北向日照案

109年7月1日已施行

建技施工編§39-1 冬至一小時北向日照案(1/5)

(示意圖):

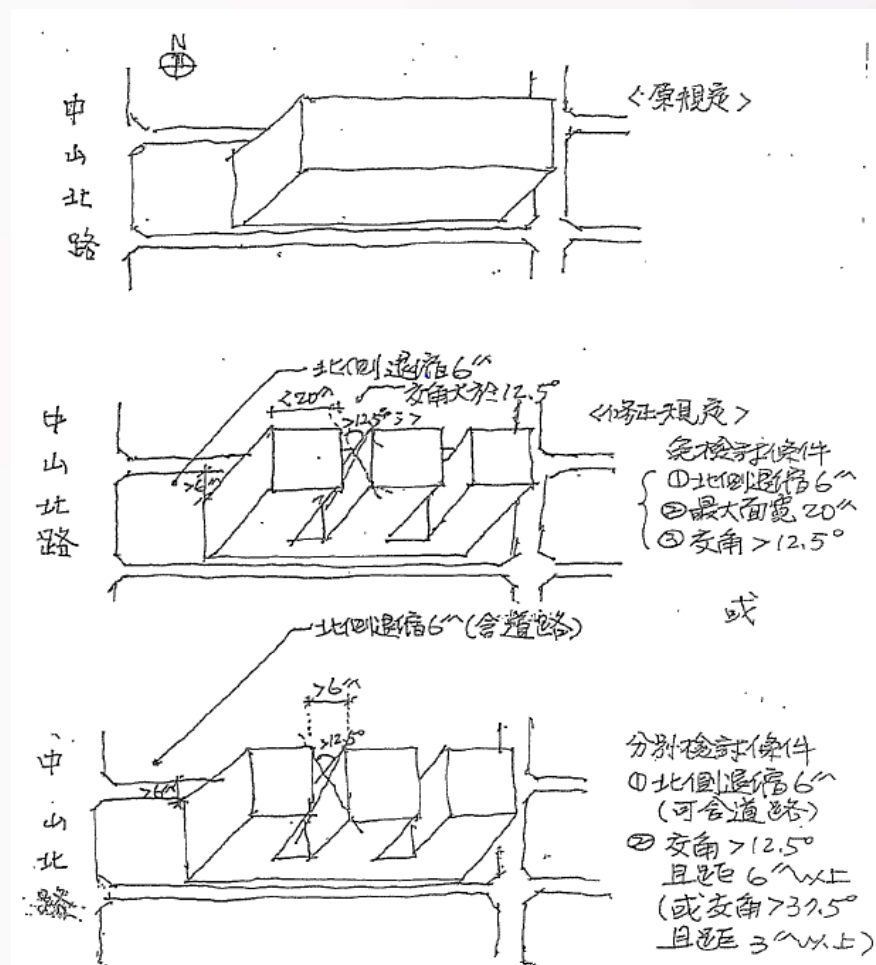
規定(略):

新建或增建建築物高度超過二十一公尺部分，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：

.....

三、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，留設三公尺以上前院、後院或側院。

.....



建技施工編§39-1 冬至一小時北向日照案(2/5)

本會提陳實施檢討冬至一小時北向日照檢討，將面臨之衝擊：

- 容積用不完
- 勉強用完，因高層退縮，致高公設比

→危老案無法合理配置建築量體破局!

商業區東西寬、南北窄
基地量體配置困難

- 立面更窄或L立面
- 不連續騎樓或店面
- 影響正立面，影響街景

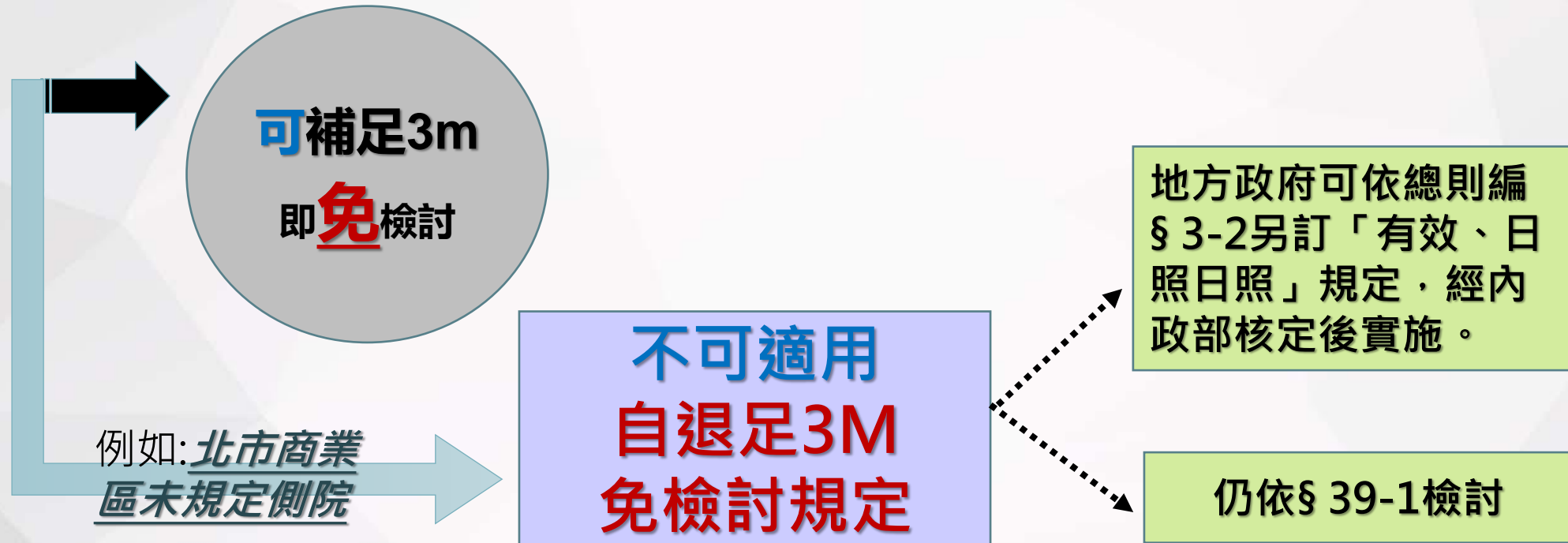
- 不連續騎樓
- 狹窄立面

改變街道
2側商業
區建築型
態，影響都市景觀

建技施工編§39-1 冬至一小時北向日照案^(3/5)

109-2-27內政部函

- 考量都市計畫地區之允許開發強度由都市計畫法令及書圖整合控管，如已定有合宜之院落留設等規定，並允許較高密度利用，應已達到有效管制目的
- 避免建築技術規則過度影響商業需求建築物之土地利用效率



建技施工編§39-1 冬至一小時北向日照案(4/5)

歷經多次討論，結論：**7/1如期上路，但同意：**

進入內容區塊

 中華民國內政部
MINISTRY OF THE INTERIOR, R.O.C. (TAIWAN)
(/index.aspx)

109/6/18

進階搜尋 (https://www.google.com.tw/advanced_search?hl=zh-

首頁 (/index.aspx) > 最新消息 (/chi/chi_news/news.aspx) > 新聞發布

新聞發布

109-06-18 10:30 營建署
日照權保障規範 7月1日如期上路

我國都市土地使用強度較高，高層建築密集，影響周圍居民的日照取得，為強化保障日照權，內政部於106年12月21日增修「建築技術規則」建築設計施工編，建築物應檢討冬至日照陰影的範圍及採光等相關規範，並考量減緩對於市場上整合中的建築及都市更新案件之衝擊，給予緩衝實施時間，訂於今(109)年7月1日施行，擴大檢討範圍，提升生活品質。

內政部指出，這次施行法令的重點是加強有關建築物應檢討冬至日照陰影的規定，由原僅限其建築基地位於住宅區者，修正為鄰近住宅區或商業區的建築基地都應檢討日照陰影。

7月1日新法上路後，新建或增建建築物高度超過21公尺部分，應檢討其建築物所造成的日照陰影，使鄰近住宅區或商業區的基地，於冬至日有1小時以上的有效日照，並依據氣象條件模擬分析、土地利用效率及實務案例統計分析，明定建築物日照陰影的檢討方式。

此外，也考量都市計畫商業區允許高密度利用的特性，訂定得免予檢討的態樣，避免影響商業型建築物的土地利用效率，同時提高建築物居室窗戶或開口不得計入採光面積的範圍，提升室內採光效能。

特殊基地案例檢討困難，已有對應配套措施

內政部強調，本次冬至日照陰影檢討，對於特殊基地條件或東西向狹長街屋的建築物影響較大，尤其對於早期都市計畫地區執行危險老舊建築物重建時，確實容易有窒礙難行之情形，經過內政部針對相關案例分析後，於今年5月28日邀集各地方政府開會討論，如地方政府在都市計畫、土地使用管制及都市設計相關規定，已有相當於日照檢討之高度及密度(例如院落、退縮、鄰棟間隔等)管制作為，因屬於建築管理的上位管理事項，應優先適用都市計畫位階的相關管理規定，免再依建築技術規則檢討冬至日照，而且不需要再報核定，立即可行。

另外，如果地方政府仍認為因應當地發展特色及地方特殊環境需求，需要另訂檢討方式規定時，也可以自行訂定後報內政部核定，上面兩種方式，內政部已經於今年6月10日正式通函各地方政府與相關團體週知，以降低對部分建築基地的影響。

相關規定已公開於內政部營建署網站 (<https://www.cpami.gov.tw/>) (<https://www.cpami.gov.tw/>) 「首頁 (左側) / 政府資訊公開 / 主動公開資訊 / 中央法規 / 建築技術規則」內，歡迎民眾上網瀏覽查詢，如有疑問，歡迎向內政部營建署洽詢。



優先適用都市計畫位階相關規定

如地方政府在都市計畫、土地使用管制及都市設計相關規定，已有相當於日照檢討之高度及密度(例如：院落、退縮、鄰棟間隔等)管制作為，因屬於建築管理的上位管理事項，應優先適用都市計畫位階的相關管理規定，免再依建築技術規則檢討冬至日照，而且不需再報內政部核定。



地方政府可另訂規定報內政部核定

地方政府仍認為因應當地發展特色及地方特殊環境需求，需要另訂檢討方式規定時，可依建技規則第3-2條規定，自行訂定後報內政部核定。

建技施工編§39-1 冬至一小時北向日照案^(5/5)



後續建議

建築技術規則建築設計施工編第39條之1
將阻滯都更及危老重建推動，建請內政部：



減少衝擊

積極指導地方政府
研議因應處理方案。



合理修正

儘速檢討建築技術規則
鄰地冬至日北向日照陰
影檢討規定。



04

預售屋買賣定型化契約範本
及應記載事項規定保證不含爐碴案

110年1月1日生效

預售屋買賣定型化契約範本及應記載事項規定保證不含爐碴案(1/4)

原訂108/11/1生效，後採納本會意見，**修正自109年5月1日生效**

是否含有「電弧爐煉鋼爐碴（石）」政府對此**缺乏公認之檢測方法與認定標準**，不應驟然實施。

後歷經多次討論：

- 109/3/11內政部召會決議：

採開放民間提送檢測方法及訓練計畫，由內政部召開專家會議審定後實施，並開放各界使用。

- 109/4/24內政部發布建築物結構用混凝土細粒料中電弧爐煉鋼爐碴（石）檢測及訓練實施要點。



預售屋買賣定型化契約範本及應記載事項規定保證不含爐碴案(2/4)

- 109/4/20內政部公告:預告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第11點規定:

修正草案規定(預告至109年5月11日)	現行規定
<p>十一、建材設備及其廠牌、規格</p> <p>.....</p> <p>(二)賣方建造本預售屋<u>不得使用</u>有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、未經處理之海砂等材料或其他類似物。</p> <p>(三)前款<u>材料之檢測，應符合使用時中華民國國家標準或</u>主管機關所定之<u>檢測規範</u>，<u>但</u>有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。</p> <p>.....</p>	<p>十一、建材設備及其廠牌、規格</p> <p>.....</p> <p>(二)賣方<u>保證</u>建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、未經處理之海砂等材料或其他類似物。</p> <p>(三)前款石棉、電弧爐煉鋼爐碴(石)之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。</p> <p>.....</p>

預售屋買賣定型化契約範本及應記載事項規定保證不含 爐碴案(3/4)

- 109/4/30內政部公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」**第11點、第19點規定，修正自110/1/1生效**：

發文日期：中華民國109年4月30日
發文字號：台內地字第10902622714號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：本部中華民國108年10月31日台內地字第1080265928號公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第11點及第19點規定之生效日期，修正自110年1月1日生效，請查照。

預售屋買賣定型化契約範本及應記載事項規定保證不含 爐渣案(4/4)

109年5月11日本會正式函文表示:

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19號8樓
傳真：(02)27405668、27405658
電話及聯絡人：(02)27405665 游小姐
網址：http://www.fredaroc.org.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國109年5月11日
發文字號：(109)不動產開發全聯字第12772號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二、三

主旨：謹就 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」提陳意見，詳如說明，惠請 卓採。

說明：

一、依 鈞部109年4月15日台內地字第1090261790號公告辦理。

二、本會建議：

(一)修正規定第四點：「法定停車空間」建請續准予配置土地持分以公示化、明確化保障交易安全，並使稅捐負擔公平，減少使用與重建爭議，爰建請維持「註：如有停車位應敘明車位權利範圍」原規定(本會說明理由詳如附件一)。

(二)就相關修正內容，建請訂定緩衝期間。

三、另，本會會員團體「新北市不動產開發商業同業公會」函提意見如附(詳附件二)，併供 卓參。

正本：內政部
副本：

理事長 楊 玉 全



相關修正內容

建請訂定緩衝期間。

05

「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第2點附件1建物現況確認書」修正案

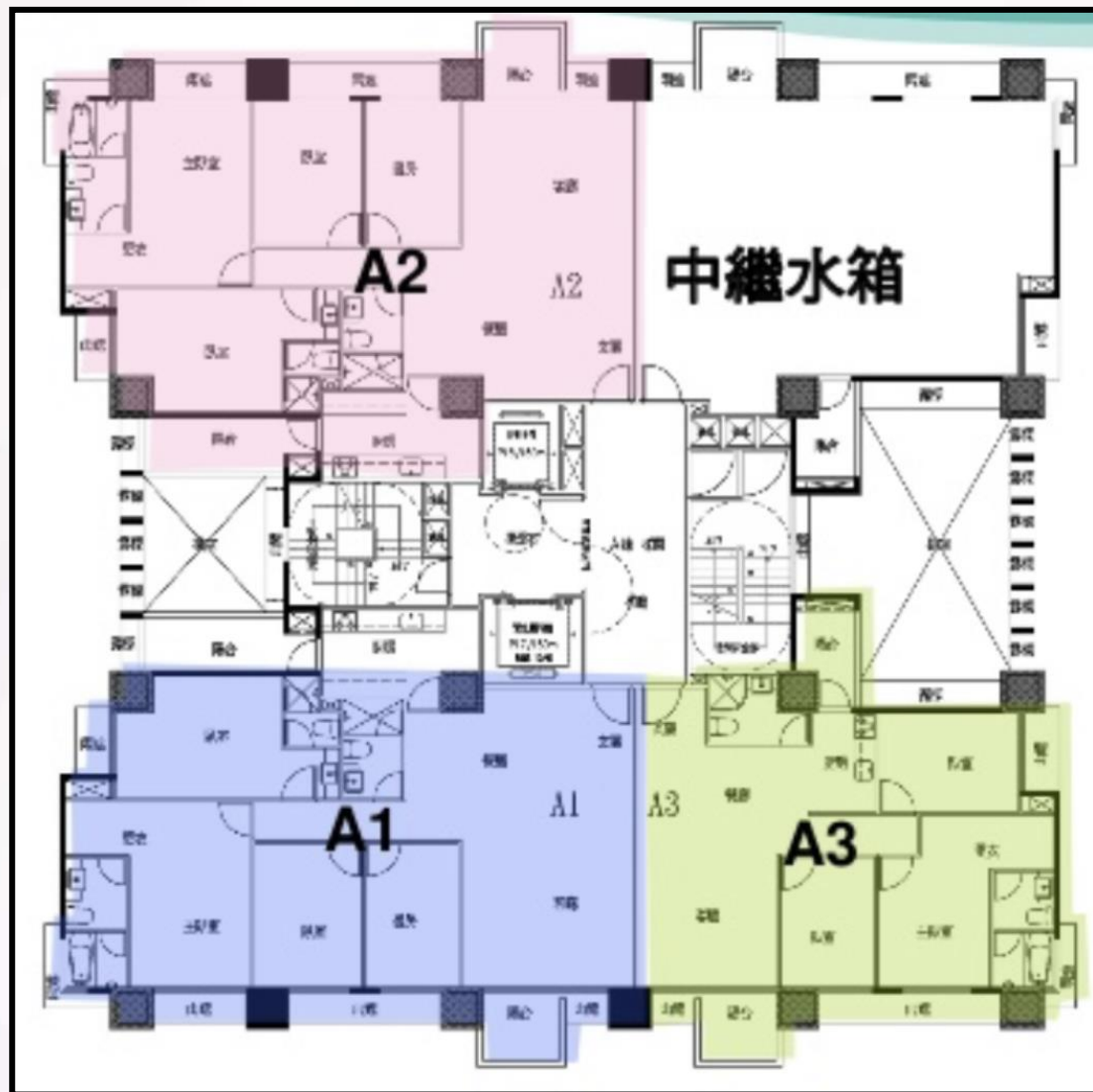
109年5月1日生效

「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第2點附件1建物現況確認書」修正案^(1/6)

● 「中繼幫浦」案討論沿革

項次	107/12/4 內政部	108/2/22 行政院消保處	108/6/11 行政院消保處
17	同樓層 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無毗鄰中繼幫浦。	本建物(專有部分)同樓層 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無相鄰中繼幫浦機械室或水箱。 (註：本次會議將「『相鄰』關係係指本建物(專有部分)之上下左右」納入備註說明。)	本棟建物 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無依法設置之中繼幫浦機械室或水箱；若有，位於__層。

「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第2點附件1建物現況確認書」修正案(2/6)



「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第2點附件1建物現況確認書」修正案(3/6)

• 依法設置不應被污名化

公會於行政院消保處論述

- (一) 經瞭解，原提案係為解決私人自設加壓馬達所產生的噪音問題，而**中繼幫浦係依建築及消防法系規定所設置**，於災害發生時供應救災給水及解決高層建築物水壓不足問題，視為必要設施，具有其公益性。如將依法設置之中繼幫浦納入，似不能解決私設馬達所產生噪音之問題。相關條文規定如下：
1. 建築技術規則建築設計施工編第 250 條規定「高層建築物給水設備之裝置系統內應保持適當之水壓」。
 2. 同編第 251 條規定「高層建築物高度每超過 60 公尺者，應設置中繼幫浦」。
 3. 各類場所消防安全設備設置標準第 183 條規定「建築物高度超過 60 公尺者全開揚程與押入揚程合計在一百七十公尺以上時，增設幫浦使串聯運轉」。
- (二) 且**現行建築技術規則就機械室防音及防振已加強規定，實務上亦有相關降低振動及噪音之方式**，可有效提昇居住品質：
1. 常採架高幫浦，於下部設置防振彈簧及橡膠襯墊之方式，降低樓板衝擊音。
 2. 採用雙層板牆加空氣層與吸音材。
 3. 增加樓地板厚度。
 4. 採用低噪音高性能馬達。
- (三) 綜上所述，中繼幫浦係依法設置，且均有技術配套及法令要求，目前草案修改內容「本建物(專有部分)同樓層有無相鄰中繼幫浦機械室或水箱。」會讓依法設置中繼幫浦汙名化，使買賣標的物被標籤化，易產生更多消費糾紛。為避免造成消費者及住戶誤解，**建議刪除本項規定**。
- (四) 若仍擬增訂，建議修改為「本建物有無依法設置之中繼幫浦：有無；若有，位於__樓。」避免買賣標的物被標籤化。

「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第2點附件1建物現況確認書」修正案^(4/6)

公會已向內政部

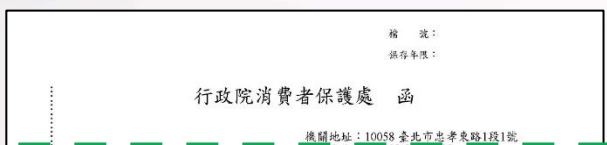
建議 緩衝時間

獲採

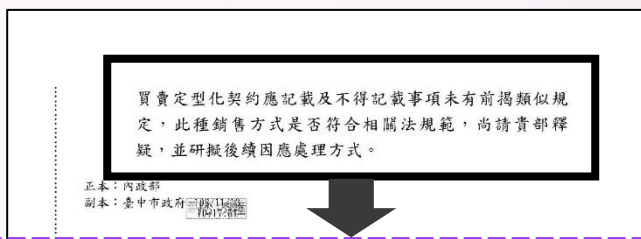
自109年5月1日始生效

「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第2點附件1建物現況確認書」修正案(5/6)

[補充] 1081113消保處函請內政部就成屋部分項目拆售之銷售方式釋疑，並研議後續因應處理方式



台中市政府反映，部分建商於銷售「成屋」時，本於契約自由原則，於買賣契約書記載水、電、瓦斯管線費用需由買方另外負擔，似有將「成屋」部分項目拆售，進而危害交易秩序，侵害消費者權益之嫌



但成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項未有該類似規定，此銷售方式是否符合相關法規，請內政部釋疑，並研擬後續因應處理方式。



「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第2點附件1建物現況確認書」修正案^(6/6)

[補充]



「成屋買賣契約書範本」第1條(買賣標的)之附件1建物現況確認書
(108-10-31已修正發布)



「不動產說明書應記載及不得記載事項」應記載事項第2點規定修正案
(108-10-31已修正發布，自109年5月1日生效)

06

危老部分條文修正事宜

危老部分條文修正事(1/5)

【不動產法規政策建言】

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

中華民國 108 年 8 月



【不動產法規政策建言】-中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

貳、涉及修正法律

【建議十四】<財政部>

檢討房地合一稅制，建議修正所得稅法第 14 條之 4 規定，包括：
：考量土增稅與所得稅重複課徵，建議調降(減半)房地合一所得稅率；
：外資永恆重稅(35%)將阻礙外資投資與置產意願，建議修正外資比照國人稅率。

.....第 37 頁

【建議十五】<財政部>

檢討房屋稅制，包括：自用住宅 1 戶者得免課徵房屋稅；「空屋稅」案現行房屋稅條例第五條已具機制，不宜再擴大或提高稅率，起造人興建待售房屋係存貨而非屬囤房，建請排除適用；路段率與地價稅形成重複反映，建議取消路段率。

.....第 40 頁

【建議十六】<內政部、營建署>

「都市危險及老舊建築物加速重建條例」修正建議，包括：讓時程獎勵延長 3 年；因合併鄰地面積限制，致生欲合併鄰地須辦理分割但不能辦理分割或土地分割後剩餘土地無法單獨建築使用(畸零地)等情事，建議得排除適用該合併面積之限制；建築基地臨接之任一計畫道路、現有巷道或境界線退縮一定淨寬建築者，即依照退縮情形彈性給予獎勵容積。

.....第 43 頁

危老部分條文修正事(2/5)

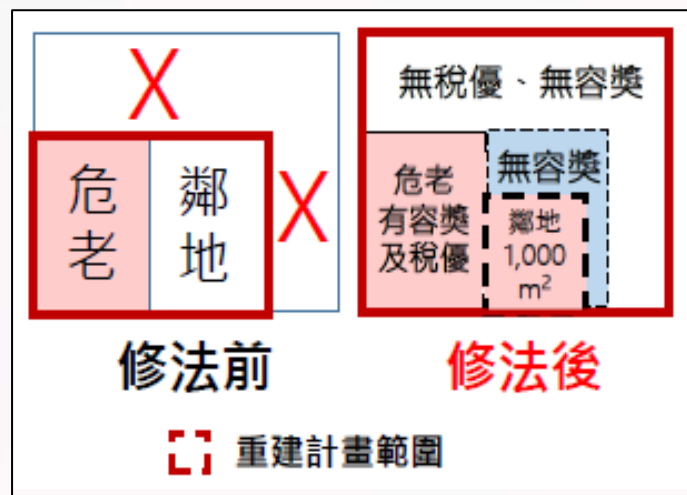
109/5/6總統府公布施行

第3條

取消
基地合併鄰地限制

第6條

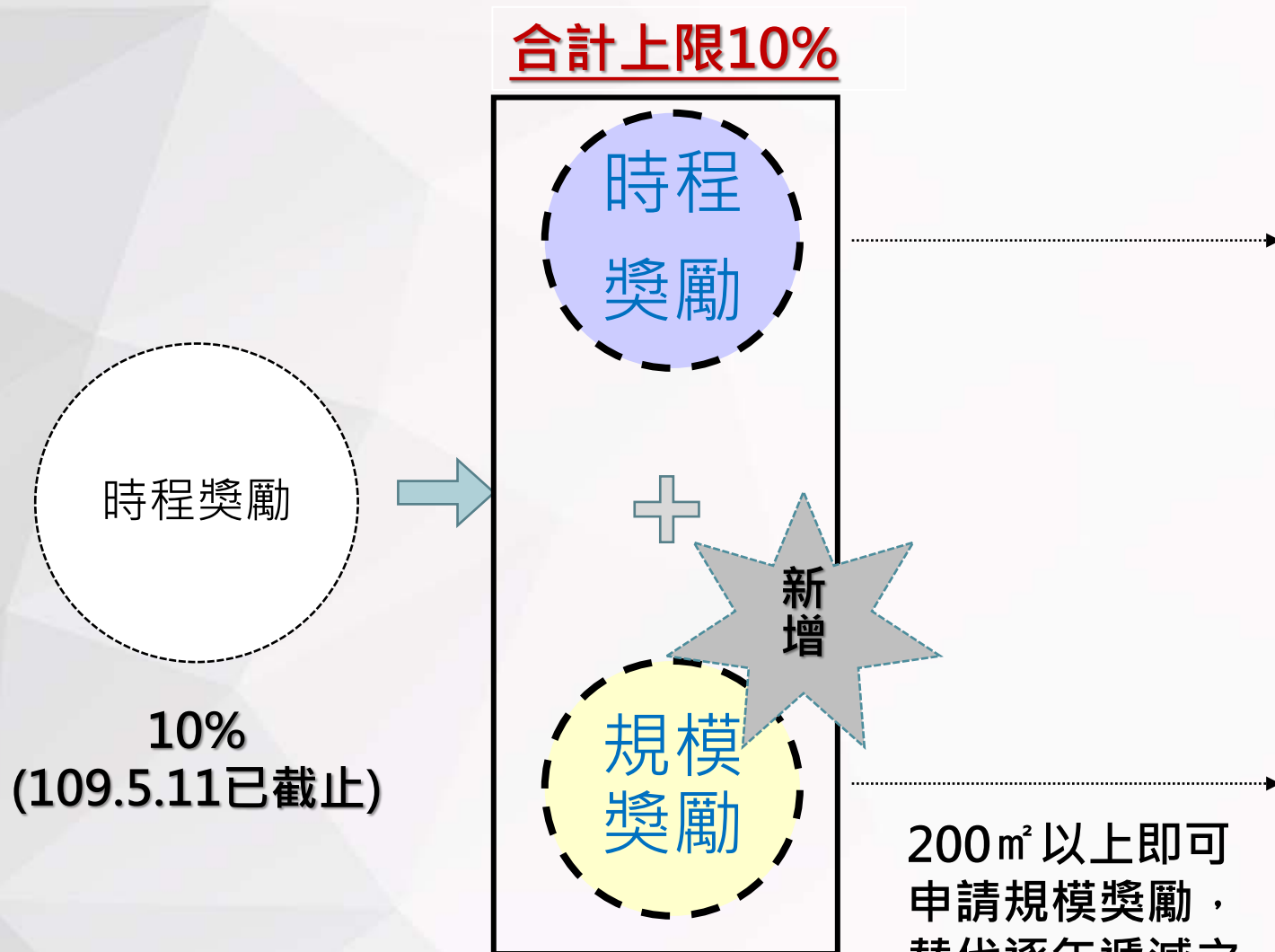
維持基地合併鄰地
可適用獎勵面積1000M²



第8條

增訂
不予減免稅捐規定

危老部分條文修正事宜(3/5)



施行後3年內	10%
4年	8%
5年	6%
6年	4%
7年	2%
8年	1%
9、10年	0%

200m²以上即可申請規模獎勵，替代逐年遞減之時程獎勵。

「危老」或「危老+鄰地」面積	
200m ² 以上	2%
每增加100m ²	+0.5%

危老部分條文修正事宜(4/5)

109/6/11內政部公告：預告「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第1條、第3條之1條修正草案(預告終止日 109-08-10)

第1條

修正法令依據

第3條之1

01



本條主要針對危老建築物基地未達200平方公尺，且客觀上未鄰接其他符合危老條件之建築物基地，致無法擴大重建計畫範圍者酌予提供容積獎勵。

02



說明欄補充已核准重建計畫中面積未達200平方公尺案件之容積獎勵核給情形。

重建計畫範圍內原建築基地未達二百平方公尺，且未鄰接符合本條例第三條第一項第一款及屋齡三十年以上之合法建築物基地者，其容積獎勵額度為基準容積百分之二。

補充 危老建築法規適用日(5/5)

今年6/30以前申辦之危老案(尚未核准)，可先依建築法申請建築執照，並以其建造執照掛號日為建築法規之適用日(即便危老重建計畫7/1以後才經市府核准者，亦是如此)。



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259號5樓
傳真：(02)27405668、27409859
電話及聯絡人：(02)27405665 6、洪 120 林 100 任
網址：http://www.fredarc.org.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國109年6月1日
發文字號：(109)不動產開發全聯字第12830號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：就危老重建案建築執照之相關法規適用，建請以擬具重建計畫之申請日為準。詳如說明，請卓 採。

說明：
一、按都市危險及老舊建築物加速重建條例係為「因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質」所訂。因為容積獎勵項目具標準化及明確化，且免除冗長審議程序，對民眾危老建築物之重建推動，成效卓著。
二、申請人擬具之重建計畫，須取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，作為同意基礎之相關法令，其安定性涉關重建案之續行。惟重建計畫申請日至核准日，其間尚有時間差距，若法令變動，將破壞整合原有基礎。尤以申請案量增加，因主管機關審查人力有限，時間差距更長，申請案受法令變動影響更甚。
三、就危老重建案建築執照之相關法規適用，建請以擬具重建計畫之申請日為準。得以：
(一) 建構申請重建計畫時之法令具信賴基礎。
(二) 避免重建計畫核准前，因法令變動，致原擬具之重建計畫形同作廢。不僅使重建目的未能達成，亦引致起造人與地主間爭執，更浪費行政資源。
四、因重建計畫與建築執照之審核，於同一重建案中係具連續

性之行政行為，宜維持適用法規一致性，以舒民悃。

正本：內政部營建署
副本：

理事長 楊 玉 全

109/6/1

就危老重建案建築執照之相關法規適用，建請以擬具重建計畫之申請日為準。

第 2 頁，共 2 頁

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)
聯絡人：劉皓寧
聯絡電話：02-87712579
電子郵件：sunmery@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

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109年6月20日
發文字號：台內營字第1090610019號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：依都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)申辦中之重建計畫案，因建築技術規則建築設計施工編第39條之1規定施行，造成建築法令變動適用疑義1事，請查照。

說明：
一、依據本部營建署案陳109年6月2日營署建管字第1091114871號函附研商會議紀錄結論(一)暨中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會109年6月1日(109)不動產開發全聯字第12830號函辦理。
二、有關危老重建計畫與建造執照之申請程序，本部前於106年11月17日內投營更字第1060817014號函已有釋示，惟考量建築技術規則建築設計施工編第39條之1將於109年7月1日施行，而現階段已受理危老重建計畫由地方政府需相當期間審查，如未能在期限內完成審查，復因上開建築法令變動將影響人民權利，爰針對109年6月30日以前已申請危老重建計畫者，同意放寬於同日以前得另依建築法申請建造執照，並以其建造執照掛號日為建築法規之適用日，續於重建計畫獲核准後由地方建築主管機關據以實質進行審查建造執照內容並作成准駁。
三、請各地方政府及相關公會團體配合辦理，俾加速危老建築物重建，以提高民眾居住安全。

正本：各直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、連江縣政府、金門縣政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會
副本：本部法規委員會、營建署建築管理組、都市更新組

109/6/20

第 1 頁，共 2 頁

07

「開放一般營造業外籍勞工配額，
並簡化招募外籍勞工申請程序」建言

「開放一般營造業外籍勞工配額，並簡化招募外籍勞工申請程序」建言^(1/5)

業界普遍反映面臨嚴重缺工問題，影響民間建案完工交屋期程甚鉅，**開放一般營造業外籍勞工配額於民間工程有其迫切需求。**

本會已於108年9月19日晉見總統提陳「開放一般營造業外籍勞工配額，並簡化招募外籍勞工申請程序」之建言。



民間計畫工程一般個別營造工程契約總金額雖未達新臺幣10億元以上，但數量眾多，開放一定比例之一般營造業外籍勞工配額，**將有助於加速產業建設，促進經濟發展。**

「開放一般營造業外籍勞工配額，並簡化招募外籍勞工申請程序」建言(2/5)

108-10-7

桃園市不動產開發商業同業公會 函
會址：桃園市桃園區經國路9號15樓之2
電話：03-3579802
傳真：03-3579785

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會
送別：
密等及解密條件：
發文日期：中華民國108年10月7日
發文字號：(108)桃開字第10810070093號
附件：如旨

全聯 108年0月14日
不備 收文第 10352號

主旨：建議勞動部准予開放一般營建工程得引進外籍勞工，以因應長期缺工問題，加速產業建設，促進經濟發展，詳如說明。

說明：一、我國經濟產業結構早期由農業就業人口轉為工業就業人口。而營建業的基層人力，早期多由農人轉職而來，歷經一段時期之後，這些人員老化造成缺工，則由原住民朋友接手繼續打拼，如今原住民也老化大多退場，造成營建業基層勞動力嚴重短缺。
二、雖然隨著時代演進，教育水準提升，但因少子化、精英化教育、工作價值觀念轉變等因素，年輕人大量投入服務業，造成勞力密集且粗重之基層工作乏人問津，缺工問題是營建業長期以來最頭痛的問題。
三、根據人力銀行的統計，營建工程業的求供比高於全體工作機會的求供比，而且營建工程業的薪資亦高於大部分的行業，但是，營建工程業基層工作人員的辛苦操勞，也嚇走了大部分的年輕人，造成工人嚴重短缺的現象。
四、依據規定，營造業申請外勞資格如下：
(1) 民間計畫工程，其計畫工程總經費達100億以上，其計畫工程達一年六個月以上。
(2) 符合前款之民間計畫工程，其個別營造工程契約總金額應達新臺幣10億元以上，且契約工程期限達一年六個月以上。
(3) 政府計畫工程，其計畫或方案總經費經中央目的事業主管機關核定達新臺幣100億元以上，且其個別營造工程契約總金額應達新臺幣10億元以上，契約工程期限達一年六個月以上。
(4) 外勞人數上限為本勞的20%。
五、一般民間的營建工程其規模大約在數千萬元至數億元，甚少能符合目前規定來依法申請引進外勞，建議政府應放寬申請門檻及人數比例，並簡化繁複的申請程序，以解決本業長期的困境，加速營建業之發展。

建議勞動部准予開放一般營建工程得引進外籍勞工，以因應長期缺工問題，加速產業建設，促進經濟發展。

正本：勞動部、鄭寶清立法委員、陳學聖立法委員、趙正宇立法委員、陳賴素美立法委員、鄭運鵬立法委員、呂玉玲立法委員、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會
副本：本會秘書處

理事長 李文科

「開放一般營造業外籍勞工配額，並簡化招募外籍勞工申請程序」建言^(3/5)

109年3月31日勞動部業以勞動發管字第1090503415號函修正發布「專案核定民間機構投資重大經建工程及政府機關或公營事業機構發包興建之重要建設工程聘僱外籍營造工作業規範」部分規定：

核定所謂的「1百億元以上」過往有些爭議，加上重大公共工程確實有營造業外勞的需要，放寬條件後增聘人力亦可以加速公共工程的進行

刪除「1百億元以上」門檻

但.....鬆綁對象僅為重大公共工程，.....。

「開放一般營造業外籍勞工配額，並簡化招募外籍勞工申請程序」建言^(4/5)

- **109年4月17日**本會研商「建請勞動部檢討鬆綁相關法規，開放一般營造業外籍勞工配額，並簡化招募外籍勞工申請程序」專案會議，決議：

17

方案一

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

目

方案二

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

球

方案三

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

「開放一般營造業外籍勞工配額，並簡化招募外籍勞工申請程序」建言^(5/5)

本項建言營建署刻研議建議方案，

本會後續將持續追蹤辦理。

08

國土計畫法修法重點
及公會後續關切議題

國土計畫法修法重點及公會後續關切議題(1/12)

立院三讀國土法修法 縣市國土計畫期限延長

2020-04-17 11:42 聯合報 / 記者陳麗文 / 台北即時報導

備受爭議的「國土計畫法」修法，在排除「行政院核定國家重大建設計畫」作為變更國土計畫事由後，僅延長國土規劃期程，今在立法院三讀通過，明定縣市國土計畫的擬訂及審議作業延1年、國土功能分區圖劃設作業延2年。

由於現行國土法規定，各縣市須訂出國土計畫的期限，至今年4月30日到期，但仍有多個縣市未完成訂定相關計畫，行政院日前通過修法草案，除了無限期延長各縣市通盤檢討期限，也在第15條中將「行政院核定之國家重大建設計畫」納入不受通盤檢討的限制，可適時檢討變更，被在野黨和民間團體直指是「開後門」。

民進黨團由內政委員會召委管碧玲負責檢討修法條文，原擬在內政委員會提出修正動議，規劃為全國性國土計畫公告延長1年、地方性公告延長2年；同時，備受爭議的國土計畫法第15條修法，則強調不會「空白授權」，改正面表列，限縮在新能源、文化和農業。

但後來民進黨團考慮正值疫情時期，不願在立法院另闢戰場，決定提出民進黨團版本，不處理第15條修法。

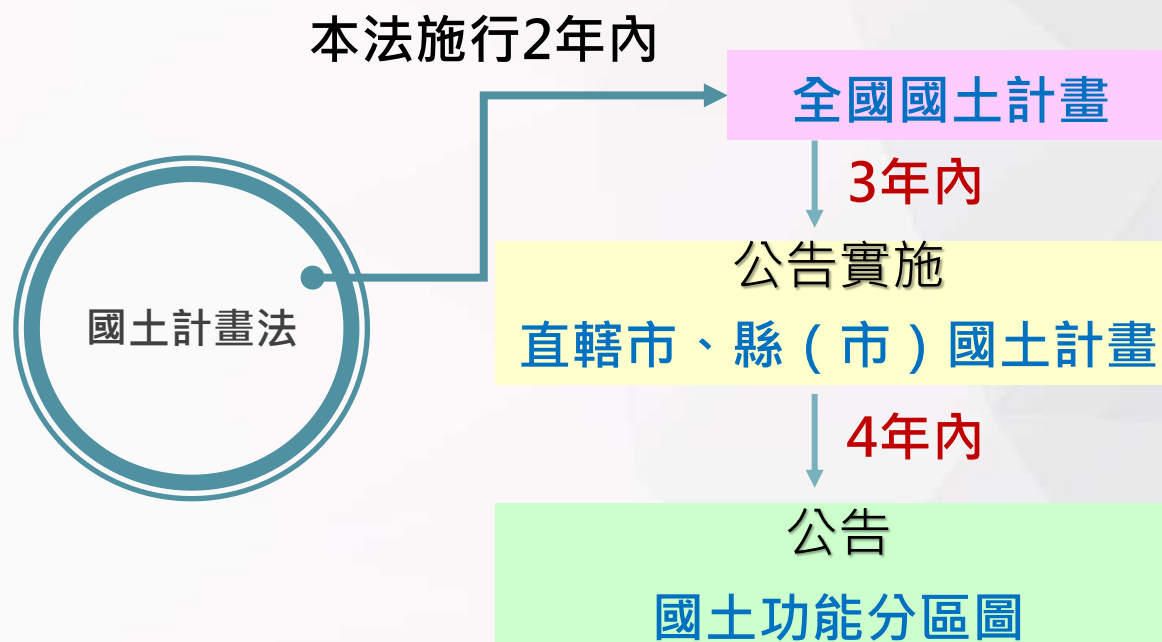
立法院內政委員會日前審查「國土計畫法」修正草案，在最具爭議15條文部分，朝野達成共識不處理，內政部長徐國勇也表明態度「沒有要處理」；內政部同時在報告中說明，考量各界意見，多數委員共識不處理該條，內政部尊重委員審查結論，有關期限的45條條文中，內政部認為有其延長必要，並支持應明定期限。

就45條條文，朝野對於縣市計畫延期一年達成共識，在國土功能分區圖的延長時限，各黨意見不同，經討論後，朝野同意縣市國土計畫延長一年，從原本的2年延長為3年，縣市國土功能分區圖由2年延長至4年，讓地方政府有時間協調。

立法院會今在處理討論事項時，在無異議情況下，三讀通過民進黨團「國土計畫法」版本。三讀條文明定，直轄市、縣市主管機關應於全國國土計畫公告實施後3年內，公告實施直轄市、縣市國土計畫。此外，直轄市、縣市國土計畫公告實施後4年內，則應一併公告國土功能分區圖。

109年4月21日修正公布；並自公布日施行

第 45 條 中央主管機關應於本法施行後二年內，公告實施全國國土計畫。
直轄市、縣（市）主管機關應於全國國土計畫公告實施後三年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告實施直轄市、縣（市）國土計畫；並於直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後四年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告國土功能分區圖。
直轄市、縣（市）主管機關依前項公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用。



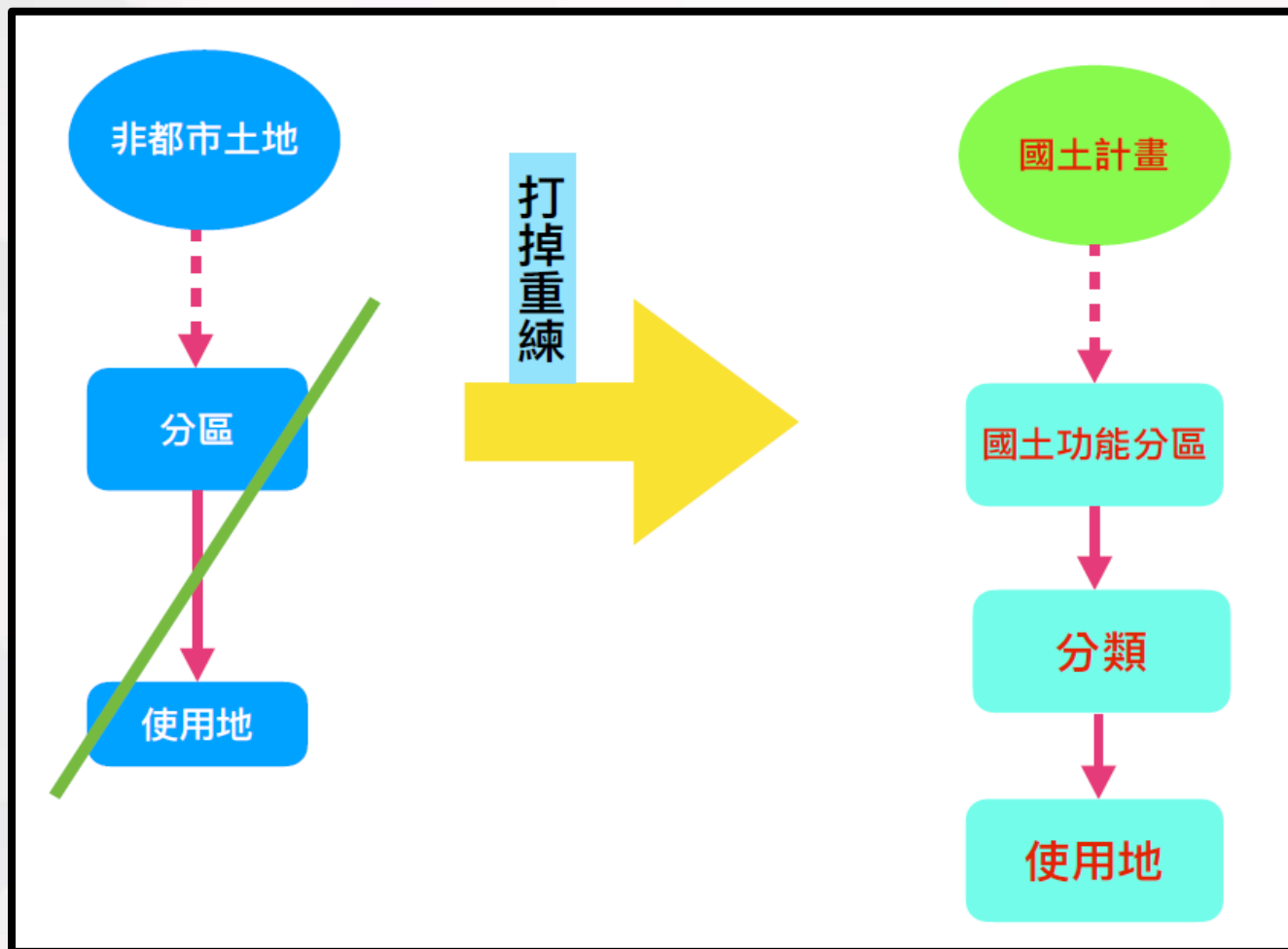
國土計畫法修法重點及公會後續關切議題(2/12)

公會後續關切議題

課題一 財產權重整之權利保障

國土計畫法修法重點及公會後續關切議題(3/12)

公會後續關切議題1-1



國土計畫法修法重點及公會後續關切議題(4/12)

公會後續關切議題1-2

國土計畫法中各種救濟措施

事項	救濟
國土功能分區、分類、使用地	?
使用許可 ①不受理處分 ②不許可處分 ③廢止許可或許可失效	訴願、撤銷訴訟
中央主管機關對於 地方國土計畫之復議決定 ①核定處分 ②復議決定	訴願、行政訴訟

國土計畫法修法重點及公會後續關切議題(5/12)

公會後續關切議題1-3

1. 土地財產價值改變，事涉人民重大權益，應踐行正當行政程序。
2. 就功能分區、分類之劃設及使用地之編定，宜建置行政救濟機制，並填補對空間規劃法律中之細緻救濟規定。
3. 「既有合法可建築用地」變更為「非可建築用地」時，就「其所受之損失，應予適當補償」。其認定標準、補償方式、經費來源、程序、期限、不服之救濟與未予適當補償之法律效果，宜予建置。又，開發強度降低、使用內容改變，影響土地價值（可參諸不動產估價技術規則第70條等，有關「土地開發分析法」所述），卻未予任何補償，由而產生之民怨，宜未雨綢繆。

國土計畫法修法重點及公會後續關切議題(6/12)

公會後續關切議題1-4

社會拘束 VS 特別犧牲

要賠，不一定有錢賠；

要賠，若不賠，又不會怎樣！

要賠，賠了，但民眾覺得賠不夠！

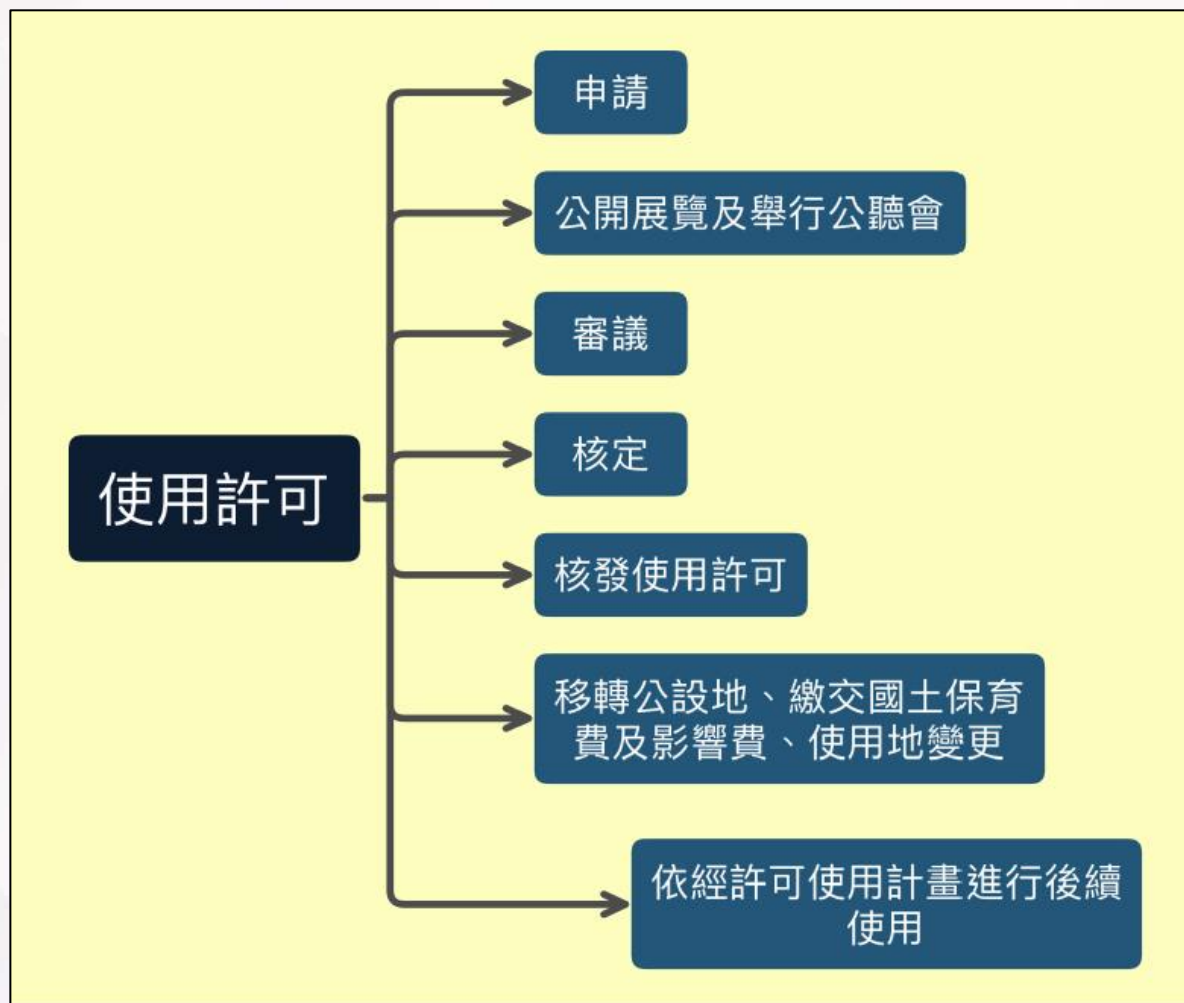
國土計畫法修法重點及公會後續關切議題(7/12)

公會後續關切議題

課題二 使用許可制審議標準化

國土計畫法修法重點及公會後續關切議題(8/12)

公會後續關切議題2-1



國土計畫法修法重點及公會後續關切議題(9/12)

公會後續關切議題2-2

1. 使用許可案件，性質屬於整體開發（PUD），前期須進行眾多所有權人之整合。建議就許可條件宜訂定「可預測性」、「可量化」標準（而且已在既有分區分類使用原則框架下），建構其「具體可操作性」，以利提升整合與審議效率。另者，國土功能分區剛性過強，使使用許可制未能附麗於成長管理之調和、發展所需。
2. 開發義務包括「國土保育費」、「影響費」、「公共設施用地」等公法負擔，加上整合100%土地與建築物所有權人及冗長審議程序導致的交易成本，除非是為了「寓禁於徵」，否則恐影響地用之促進。

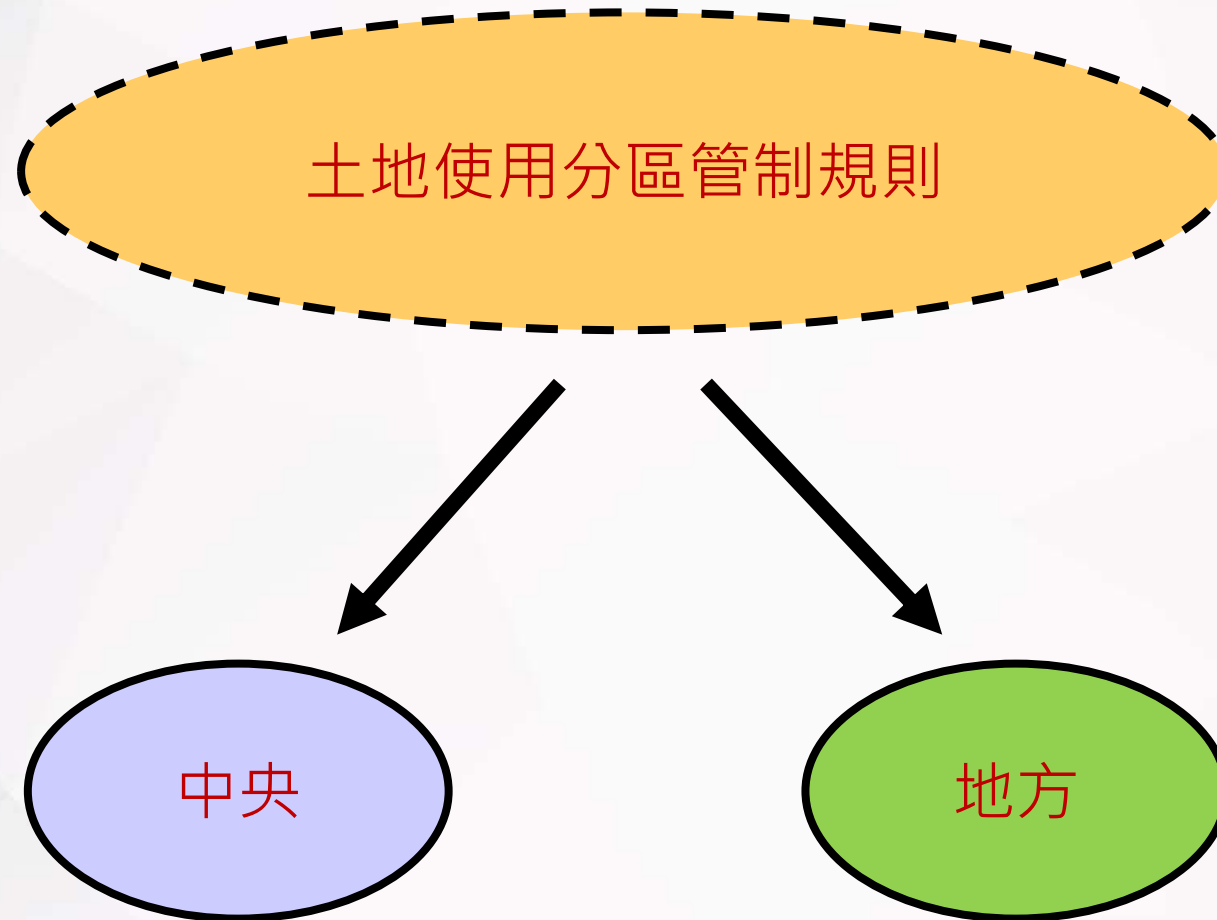
國土計畫法修法重點及公會後續關切議題(10/12)

公會後續關切議題

課題三 中央與地方有關土管規則之接軌

國土計畫法修法重點及公會後續關切議題(11/12)

公會後續關切議題3-1



國土計畫法修法重點及公會後續關切議題(12/12)

公會後續關切議題3-2

1. 依據地方制度法第30條第一項：「自治條例與憲法、法律或基於法律授權之法規或上級自治團體自治條例牴觸者，無效。」、第二項：「自治規則與 憲法、法律、基於法律授權之法規、上級自治團體 自治條例或該自治團體自治條例牴觸者，無效。」則：「中央」土地使用管制規則與「地方」土地使用管制規則均係國土計畫法第23條第2、4項授權訂定，在「中央主管機關『核定』」的情形下，地方「另訂」的範圍與適用順序，宜先予釐明，避免涉及權限分配爭議。
2. 若干事項（例如：申請同意使用項目）於申請程序中，遇有地方管制規則訂定，如何適用或轉軌，宜予確認。

09

都更條例第67條第3項規定
執行疑義案

都更條例第67條第3項規定執行疑義案



都更(協議合建)案107/12/28前已報核
或已核定尚未完成更新，得適用新版都
更條例減徵土增稅及契約40%之規定。

108/11/18內政部營建署(都更組)函釋

按旨揭規定，都市更新事業計畫於同條第2項實施期限屆滿之日前「已報核」或「已核定尚未完成更新」得準用同條第1項第8款稅賦減免，並未限縮在「本條例107年12月28日修正之條文施行後至本條例第67條第2項實施期限內完成整合並報核」者始得適用之；故本條例107年12月28日修正之條文施行前已報核或已核定尚未完成更新，且符合本條例第67條第3項所定要件者，仍得適用本條例第67條第3項稅捐減免之規定。

10

土地法34-1條有關「處分」範圍案

土地法34-1條有關「處分」範圍案^(1/3)

◆ 土地法34-1之處分限縮為「有償讓與」

土地法第三十四條之一執行要點

中華民國106年12月1日台內地字第1061307056號令修正全文

第 1 點

依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）規定，部分共有人就共有土地或建築改良物（以下簡稱建物）為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應就共有物之全部為之。

第 2 點

共有土地或建物之應有
動產役權或典權，得依

**所定處分，以「有償讓與」
為限**

第 3 點

本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為及共有物分割；所定變更，以有償或不影響不同意共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。

土地法34-1條有關「處分」範圍案^(2/3)

不能用

土地法34-1多數決

申請建照

土地法34-1條有關「處分」範圍案(3/3)

公會意見

就鈞署108-9-4「有關申請建造執照及拆除執照適用土地法34-1規定之執行方式」公會意見

1. 民法819第2項的「處分」是指①設定負擔以外之法律上處分②事實上處分；土地法34-1第一項的處分範圍，學說上有甲、乙、丙、丁、戊五說，土地法34-1執行要點變更修正前規定，僅採「有償之法律上處分行為」且限制為「有償讓與」，非無爭議。而且在土地法34-1母法均未改變的情況下，另採限縮解釋，就法律適用言，似需斟酌。
2. 最高法院67年台上字第949號判例：「土地法...第34-1條第一項前段規定共有土地之處分、變更，以共有人過半數及其應有部分合計過半數即可行之，非必需共有人全體同意，上訴人將共有之墓地變更使用種菜、建屋，如在該法修正之後，且已獲過半數共有人及應有部分合計過半數同意，即無適用民法第819條第2項餘地。」可見最高法院判例肯認「建屋」亦有土地法34-1第一項適用；又，行政法院78年度判字第1796號判決亦謂：「...該條第一項所稱處分，包括買賣、交換、**共有土地上建築房屋及共有建物之拆除**等法律上之處分與事實上之處分在內。是**建造執照申請人申請建築之土地為共有時，如經土地共有人依土地法第三十四條之一規定處分共有土地，並出具土地使用權同意書供第三者建築使用，即合於建築法第三十條規定**，建築主管機關應核發建造執照，法意至明。」（最高行政法院94年度判字第493號判決亦同旨）。
3. 土地法34-1第一項除處分、設定若干用益物權外，即使所稱「處分」被行政規則限縮解釋，但土地法34-1第一項適用範圍尚包括「變更」。所謂「變更」是指「變更共有物之本質或用途」而言：
 - ① 物之本質變更：涉及物之變異或其他毀損（例如共有土地分割或合併、界址調整及調整地形等），似包括共有建築物之拆除。
 - ② 物之用途變更：程度上變更共有物原來之用途狀況（例如非都市土地申請容許使用等），似包括將素地建築房屋。《所稱「共有物之變更」係指超過共有物利用改良程度之行為，而變更共有物之本質或用途而言，例如建地變更為農田、非供公眾使用之共有建築物變更為供公眾使用、就共有物之用途訂立由田變更為道路之契約等是；至於「共有物之管理」係指共有物之保存、改良及利用等為共有人之共同利益行為，而不變更共有物之性質（法務部105年9月2日法律字第10503516400號、102年11月15日法律字第10203508880函、99年9月23日法律決字第0999023709號函及謝在全，民法物權論（上），99年9月修訂五版，第503頁、第504頁及第514頁參照）》
4. 若得將申請建造執照、拆除執照等事項，認列為土地法34-1第一項「變更」範圍，似為調和共有物利用之道（特別是共有人有行蹤不明情形時，應亦兼顧多數共有人之利益）。且土地法34-1執行要點第3點就「變更」情形除「有償」外，尚包括「不影響不同意共有人之利益」。是故，若可依土地法34-1第一項申請建造執照，其依建築法第30條所需土地權利證明文件，自可依土地法34-1第一項規定辦理。至於「有償或不影響不同意共有人之利益」者，得參諸內政部75年2.17台內營字第378158號函釋示：「共有土地依土地法第三十四條之一規定申請建築時...其究係有償或無償及其對價如何，係屬私權範圍，毋待再為審查」辦理。
5. 依土地法34-1第一項申請建照案已歷經44年，甚者立法例中亦見其適用（如新市鎮開發條例第20條第二項規定：「共有人於其共有土地建築房屋，適用土地法第三十四條之一有關共有土地處分之規定」。土地法34-1的立法目的在促進不動產的利用，本會謹建議為維護法律適用安定性及促進土地利用之旨，維持**如經土地共有人依土地法第34-1條規定申請拆除執照或出具土地使用權同意書供第三者建築使用，即合於建築法第30條規定**。

簡報結束 謝謝聆聽

感謝 李理事長及全體理監事對全聯會的協助